

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Хакасский технический институт – филиал ФГАОУ ВО  
«Сибирский федеральный университет»  
институт  
«Экономика и менеджмент»  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
И. В. Панасенко  
подпись      инициалы, фамилия  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01 Экономика  
код – наименование направления

Ипотечное кредитование города Абакана (на примере ПАО  
«Сбербанк»)  
тема

Руководитель	<u>                    </u> подпись, дата	<u>к.э.н., доцент</u> должность, ученая степень	<u>А.Н. Дулесов</u> инициалы, фамилия
Выпускник	<u>                    </u> подпись, дата		<u>Т.Е. Ежова</u> инициалы, фамилия

Абакан 2017

Продолжение титульного листа бакалаврской работы по теме  
Ипотечное кредитование города Абакана (на примере ПАО «Сбербанк»)

Консультанты по  
разделам:

Теоретическая часть  
наименование раздела

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

А.Н. Дулесов  
инициалы, фамилия

Аналитическая часть  
наименование раздела

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

Т.И. Островских  
инициалы, фамилия

Проектная часть  
наименование раздела

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

\_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия

Нормоконтролер

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

Н.Л. Сигачева  
инициалы, фамилия

**РЕФЕРАТ**  
**ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**  
**в форме бакалаврской работы**

Тема выпускной квалификационной работы Ипотечное кредитование города Абакана (на примере ПАО «Сбербанк»)

ВКР выполнена на 87 страницах, с использованием 4 иллюстраций, 19 таблиц, 1 приложение, 35 использованных источников, 12 листов иллюстративного материала (слайдов).

Ключевые слова: ИПОТЕКА, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, КРЕДИТ.

Автор работы	<u>73-2</u>	_____	<u>Т.Е. Ежова</u>
	номер группы	подпись	инициалы, фамилия
Руководитель работы		_____	<u>А.Н. Дулесов</u>
		подпись	инициалы, фамилия

Год защиты квалификационной работы - 2017

- Цель. Изучение состояния ипотечного рынка и особенностей развития системы ипотечного кредитования в городе Абакане;
- Задачи. Раскрыть понятие ипотеки, проанализировать ипотечные кредиты, изучить риски ипотечного кредитования, рассмотреть проблемы ипотечного кредитования и предложить пути их решения;
- Актуальность темы. Создание и развитие эффективной системы ипотечного кредитования;
- Научная и практическая новизна. Практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные в ней выводы и рекомендации могут быть использованы в рассматриваемом банке.

**ABSTRACT**  
**FINAL QUALIFYING WORK**  
**in the form of bachelor's thesis**

The subject matter of Mortgage lending to the city of Abakan (on the example of PJSC "Sberbank")

WRC carried out on 87 pages, with 4 illustrations, 19 tables, 1 app 35 the used sources, 12 the number of sheets of illustrative material (slides).

Keywords: MORTGAGE, MORTGAGE LENDING, CREDIT

The author of the work	<u>73-2</u>	<u>T.E. Yezhova</u>
	group number	signature initials, surname
Supervisor		<u>A.N. Dulesov</u>
		signature initials, surname
Norm control in a foreign language		<u>E.A. Nikitina</u>
		signature initials, surname

The year of graduation qualification work - 2017

- The purpose. The study of the state of the mortgage market and features of development of mortgage lending system in the city of Abakan;
- Tasks. To reveal the concept of a mortgage, to perform mortgage loan to explore the risks of mortgage lending to address the problems of mortgage lending and to offer ways of their decision;
- Relevance of the topic. The creation and development of effective system of mortgage lending;
- Scientific and practical novelty. Practical significance of the research is that it is formulated in the conclusions and recommendations can be used in the present Bank.

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Хакасский технический институт – филиал ФГАОУ ВО  
«Сибирский федеральный университет»  
институт  
«Экономика и менеджмент»  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
И.В. Панасенко  
подпись инициалы, фамилия  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ЗАДАНИЕ  
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ  
в форме бакалаврской работы**

Студенту Ежовой Татьяне Евгеньевне  
фамилия, имя, отчество

Группа 73-2. Направление 38.03.01 Экономика  
номер код наименование

Тема выпускной квалификационной работы: Ипотечное кредитование города Абакана (на примере ПАО «Сбербанк»)

Утверждена приказом по институту № 150 от 28.02. 2017 г.

Руководитель ВКР: А.Н. Дулесов, к.э.н., доцент, доцент кафедры «Экономики и менеджмента»

Исходные данные для ВКР: программы и условия ипотечного кредитования в ПАО "Сбербанк", характеристика и показатели финансового состояния ПАО "Сбербанк" и центра ипотечного кредитования.

Перечень разделов ВКР: Часть1 Теоретические основы ипотечного кредитования. 1.1 Сущность и содержание ипотечного кредита

1.2 Риски ипотечного кредитования. 1.3 Проблемы ипотечного кредитования. 1.4 Перспективы развития ипотечного кредитования

Часть 2 Анализ ипотечного кредитования города Абакана. 2.1. Основная характеристика ПАО «Сбербанк России»

2.2 Анализ капитала центра ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России». 2.3 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России».

2.4. Управленческий анализ центра ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России». 2.5. Виды и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в ПАО «Сбербанк России». 2.6. Вопросы экологии. Часть

3 Механизмы реализации и эффективность ипотечного кредитования. 3.1. Основные программы ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» и перспективы развития. 3.2.Реализация ипотечного продукта.

3.3.Эффективность ипотечного кредитования.

Перечень иллюстративного материала (слайдов)

---

Руководитель \_\_\_\_\_ к.э.н., доцент А.Н. Дулесов  
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению \_\_\_\_\_ Т.Е. Ежова  
подпись инициалы, фамилия студента

«28» февраля 2017 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
1 Теоретическая часть. Теоретические основы ипотечного кредитования.....	8
1.1 Сущность и содержание ипотечного кредита.....	8
1.2 Риски ипотечного кредитования.....	14
1.3 Проблемы ипотечного кредитования.....	18
1.4 Перспективы развития ипотечного кредитования.....	21
2 Аналитическая часть. Анализ ипотечного кредитования города Абакана.....	23
2.1 Основная характеристика ПАО «Сбербанк России» .....	23
2.2 Анализ капитала центра ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» .....	25
2.3 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России».....	26
2.4 Управленческий анализ центра ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России».....	34
2.5 Виды и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в ПАО «Сбербанк России».....	37
2.6 Вопросы экологии.....	47
3 Проектная часть. Разработка ипотечных программ ПАО «Сбербанк».....	50
3.1 Основные программы ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» и перспективы развития.....	50
3.2 Реализация ипотечного продукта.....	54
3.3 Эффективность ипотечного кредитования.....	61
Заключение.....	68
Список использованных источников.....	71
Приложения А .....	75



## ВВЕДЕНИЕ

Ипотека и система жилищного финансирования как проявление хозяйственной жизни обладают многолетней эпопеей формирования, которая возникла ещё в период Античной Греции, когда возник залог земли как способ обеспечения обязательств. [19]

Под системой ипотечного кредитования подразумевается взаимосвязанный комплекс правовых, финансовых и организационных обстоятельств и предпосылок, формируемых для привлечения финансовых, в том числе кредитных, средств в области постройки жилья и получения жилья горожанами. Источниками финансирования могут являться средства банков и иных ссудных институтов, взятые в финансовом рынке и в рынке частных инвестиций, целевые сбережения горожан, и кроме того, муниципальные дотации и субсидии, исполняемые в разных конфигурациях.

Актуальность темы работы обусловлена тем, что обеспечение населения жильем является важнейшей социальной проблемой. В настоящее время одним из главных направлений ее решения является ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование - это единственный из самых надёжных и проверенных в международной практике методов привлечения внебюджетных (индивидуальных) вложений в жилищную отрасль.

Ипотека дает возможность более рентабельно совмещать заинтересованность жителей в улучшении квартирных условий, заинтересованности коммерческих банков и иных кредиторов в эффективной и прибыльной работе строительного комплекса и, конечно же, государства, заинтересованного в финансовом росте экономики.

Актуализация ипотечного кредитования в Российской Федерации в минувшие годы сопряжена также с рядом микроэкономических факторов, а именно:

-регулирование финансовой ситуации, так как ипотечное кредитование рассчитано на продолжительный период и возможно только лишь в условиях финансовой стабильности в государстве;

-становление и улучшение институтов рыночной экономики, деятельность каковых использует различные финансово-экономические механизмы;

-решение жилищного вопроса актуально для множества семей и др.

Основываясь на вышесказанном, необходимо отметить большое значение для экономики страны создания и развития эффективной системы ипотечного кредитования.

Объектом исследования настоящей работы является Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».

Предмет исследования: ипотечное кредитование.

Целью данной выпускной квалификационной работы является изучение состояния ипотечного рынка и особенностей развития системы ипотечного кредитования в городе Абакане. Для достижения этой цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие ипотеки и выявить основные особенности ипотечного кредитования;
- проанализировать классификацию ипотечных кредитов;
- изучить возможные риски ипотечного кредитования, минимизировать их.
- рассмотреть проблемы развития ипотечного кредитования и предложить пути их решения.

Для теоретической основы выпускной квалификационной работы послужили исследования, ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования. В качестве информационной базы были использованы законодательные акты Российской Федерации, нормативные документы Министерства финансов России.

# ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Сущность и содержание ипотечного кредита

Термин «ипотека» (от греч. *hypotheka* – подставка, подпорка), происходит из Древней Греции. Сначала он означал столб на границе земельного участка, являвшегося средством обеспечения долга, на нем отмечались все долги землевладельца, вскоре для этих целей стали использовать книги.

С тех времен ипотека и ипотечное кредитование прошли долгий путь развития, в том числе и в России.

В нынешней экономике ипотека и ипотечное кредитование стали финансовым инструментом, обеспечивающим деятельность целой экономической системы и в первую очередь таких его разделов, как финансовый рынок и рынок недвижимости.

Следует отметить, что понятия «ипотечное кредитование» и «ипотека» в рамках современной российской системы нормативных актов и практики их применения не являются синонимами.

Термин «ипотека» в российском законодательстве означает только залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Эти обязательства могут вытекать не только из кредитного договора с банком, но и из иных договоров. В частности, мы это видим в Федеральном законе от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В ст. 2 закона указывается: «Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда».

А термин «ипотечное кредитование» в свою очередь, означает долгосрочное кредитование приобретения недвижимости с использованием в качестве обеспечения приобретаемой недвижимости. [19]

Ипотечное кредитование дает возможность покупать недвижимость, уплачивая сначала малозначительную долю ее стоимости, и считается для рынка недвижимости механизмом, обеспечивающим разрешение противоречия между высокой ценой объектов недвижимости и уровнем дохода потенциальных приобретателей недвижимости.

Основные идеи ипотечного кредитования:

- создание механизма, позволяющего модифицировать грядущие прибыли приобретателей недвижимости в их текущую платежеспособность;
- расширение экономической ресурсной базы для финансирования и покупки недвижимости;
- создание инструментов, позволяющих широким массам заемщиков пользоваться ипотечным кредитованием.

Осуществление данных идей гарантируется тем, что каждая система ипотечного кредитования базируется на ряде ведущих основ:

- долгосрочный характер кредитования, позволяющий минимизировать нынешние платежи заемщиков по погашению ипотечных кредитов;
- использование приобретаемой за счет кредитных ресурсов недвижимости в качестве способа обеспечения обещаний по кредитному договору;
- использование процедуры проверки (андеррайтинга) платежеспособности заемщика и оценки закладываемого имущества для обеспечения залогов кредиторам.

Одной из задач, решаемых в процессе становления ипотечного кредитования, считается расширение вероятностей вовлечения в систему кредитования всевозможных типов вероятных заемщиков.

Типы ипотечных кредитов отличаются друг от друга двумя основными параметрами:

- 1) Длительностью сроков ипотечного кредитования (как правило, в пределах 15-30 лет);

2) Порядком погашения основного долга и выплаты процентов.

В зависимости от способа погашения основного долга и выплаты процентов можно выделить два базовых типа ипотечных кредитов:

1) С первоочередной выплатой процентов и одноразовым погашением основной суммы кредита;

2) Постепенным погашением долга за счет периодических выплат.

В зависимости от способа начисления процентов по выданным кредитам также можно выделить две разновидности кредита:

1) С фиксированной ставкой процента;

2) Плавающей ставкой процента.

На основе этих двух параметров может существовать достаточно много разновидностей ипотечных кредитов (рисунок 1.1).



Рисунок 1.1- Основные виды ипотечных кредитов

Кредиты, основанные на фиксированной процентной ставке.

Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой, равновеликими платежами – стандартный, или самоамортизирующийся, кредит. При данном варианте ипотечного кредита заемщик выплачивает время от времени равную необходимую сумму в течении всего срока кредита, при

этом 1 часть, постепенно уменьшающаяся, идет на выплату %, а другая – постепенно растущая, засчитывается как возврат основной суммы кредита.

Стандартный кредит с фиксированной процентной ставкой предполагает равные ежемесячные платежи, которые включают:

- 1)  $\frac{1}{12}$  фиксированной годовой процентной ставки, умноженной на сумму невыплаченного остатка по кредиту на начало месяца;
- 2) часть невыплаченного остатка основной суммы кредита.

Ипотечный кредит с постепенным увеличением платежей, являющийся разновидностью кредита с фиксированной процентной ставкой. В данном случае сначала погашаются только проценты (и в том числе и не полностью), вслед за тем к ним прибавляются выплаты в счет основного долга. Сумма ежемесячных платежей по кредиту в 1-ые годы займа ниже, чем в дальнейшие.

Ипотечный кредит с «шаровым» платежом. Кредит учитывает солидную выплату основной суммы долга по истечению конкретного фиксированного срока. Эти кредиты, как правило, даются на 30 лет под фиксированную процентную ставку и презентабельны для заемщиков, потому что процентные ставки по ним ниже, чем по стандартным 30-летним кредитам. В течение конкретного периода времени главная сумма долга или вообще не погашается, или погашается небольшая ее доля.

Возможны следующие разновидности этого кредита:

- а) замораживание всех выплат вплоть до истечения срока кредита. На протяжении срока займа не выплачивается ни основная сумма, ни проценты. Кредит и проценты погашаются единовременно по истечению срока займа;
- б) выплаты в течение срока кредита только процентов с погашением в конце его срока основной суммы – «шаровой» платеж;
- в) частичная амортизация долга в течение срока кредита с итоговым «шаровым» платежом.

Ипотечный кредит с участием кредитора в повышении стоимости недвижимости. В данном случае кредитор дает процентную ставку ниже рыночной в обмен на долю в возрастании цены недвижимости или долю в текущем доходе, которая имеет возможность быть определена в процентах от систематических валютных поступлений.

Кредиты, основанные на плавающей процентной ставке.

Основанием для конфигурации процентной ставки служит конкретный подобранный индекс. В качестве индекса, к примеру, имеет возможность играть процентная ставка по казначейским векселям или цена заемных средств для ссудо-сберегательных ассоциаций. Последняя ориентируется на основании ежемесячной средневзвешенной процентной ставки по данным обязательствам кредитных учреждений.

Процентные ставки имеют все шансы переменяться следующим образом: ставка по кредиту может быть равна избранному индексу плюс конкретный процент (2–3%) в зависимости от рыночных условий, данных предоставляемого кредита и стоимости обслуживания долга. По кредиту устанавливается конкретная процентная ставка, обсужденная с заемщиком, которая изменяется следующим образом: при изменении избранного индекса ставка увеличивается (уменьшается) на величину этого изменения.

В интересах сбалансированности интересов кредиторов и заемщиков на перемену ставок накладываются конкретные ограничения:

- любая единовременная перемена процентной ставки не должна быть выше 1–2%;
- перемена процента за целый срок кредитования не выше 5–6%;
- конфигурации ставки производятся один раз в полгода, один раз в год, один раз в 5 лет (нередко один раз в год);
- сумма месячных платежей по кредиту в дальнейший этап (год) не имеет возможность превосходить платежи в предшествующий этап больше, чем на определенный процент, как правило, 7,5%.

- возможность превосходить платежи.

На основе плавающих ставок вероятны надлежащие разновидности ипотечных кредитов.

Стандартный ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой. Это самореализующийся ипотечный кредит с равными платежами в этап воздействия с зафиксированной на конкретный период ставкой.

Двухшаговый кредит.

Начальная процентная ставка уточняется на 7 лет и как правило на 1/2-3/4% ниже ставки по нормальным кредитам с фиксированным процентом. По истечении 7 лет процент пересматривается на базе ставки по казначейским ценным бумагам с 10-летним сроком обращения, предельная прибавка – 6%.

Ипотечный кредит с регулируемой процентной ставкой и постепенным увеличением выплат. В данном варианте процент по кредиту изменяется в согласовании с выбранным индексом. При этом сумма платежей еще имеет возможность изменяться при изменении индекса. Не считая такого, разница меж текущей процентной ставкой по кредиту и индексом имеет возможность прибавляться к основной сумме долга и накапливаться.

Ипотечный кредит, регулируемый в соответствии с индексом цен.

Сумма долга возрастает в соответствии с индексом цен. Сумма платежей остается неизменной в реальном выражении, впрочем, меняется в номинальном выражении. Начальная выплата малозначительна, потому что процентная ставка по кредиту не включает в себя премию за инфляцию. На практике воплощение подобной модели затруднено.

Ежегодные платежи базируются на неизменной реальной процентной ставке, сумме долга, каждый год растущей в согласовании с нормой инфляции; сумме амортизации, важной для выплаты долга в сохранившийся срок. Платежи рассчитываются таким образом, чтобы амортизировать изменившуюся в соответствии с индексом инфляции основную сумму долга



в направление установленного срока кредита с неизменной фиксированной процентной ставкой, к примеру- 5% годовых.

Кроме перечисленных, используются и другие виды ипотечных кредитов и не исключается возможность разработки и применения новых вариантов. Любой вариант должен максимально решить две противоречивые, но совместимые задачи: во-первых, учесть особенности определенных групп заемщиков, степень и вероятную динамику их доходов, во-вторых, минимизировать риски кредиторов, связанные с выдачей ипотечных кредитов.[23]

## **1.2 Риски ипотечного кредитования**

В текущем состоянии экономики поддержка со стороны государства нужна и банкам, и клиентам. Программа позволяет заемщикам удовлетворять потребности в жилье, а банкам - увеличивать количество выдаваемых кредитов и стабилизировать качество кредитного портфеля за счет надежных и платежеспособных заемщиков.

Традиционно все риски ипотечного кредитования берет на себя банк, который предоставляет заемщику кредит на значительную сумму и под определенные гарантии. Однако, при этом покупатель недвижимости, соглашаясь на ипотечный кредит, берет на себя серьезные финансовые обязательства перед банком. В большинстве случаев банк, чтобы не потерять клиента, умалчивает о наиболее существенных рисках, которые могут возникнуть у заемщика. Рассмотрим основные риски и угрозы ипотечного кредитования в России, которые актуальны для заемщика в текущей экономической ситуации.[22]

### **Полная или частичная потеря дохода**

Основной риск для граждан, который существует в настоящее время - риск финансовой и экономической нестабильности, которая может привести к

потере работы и доходов. Как следствие- невозможность своевременно погашать кредитные обязательства перед банком по ипотечному кредиту. Различные экономические проблемы, такие как безработица и снижение уровня платежеспособности населения, еще больше обостряют обозначенную проблему. В настоящее время доля расходов граждан на потребление возрастает в связи с увеличением стоимости жизни, включая товары первой необходимости и коммунальные платежи.

При этом потеря дохода гораздо более значима для ипотечного заемщика, чем для потребителей других кредитов, так как обязательные платежи по кредиту чаще всего составляют значительную часть доходов населения.

### **Непрогнозируемые колебания курса валют**

В последнее время на валютном рынке нашей страны резко изменилась стратегия развития. Колебания курса валют являются наиболее серьезным риском для категории ипотечных заемщиков, получивших кредит в валюте. Пару лет назад долларовые кредиты пользовались большой популярностью среди граждан на фоне укрепления курса рубля.

Курс российской валюты изменяется прямо пропорционально цене нефти на мировом рынке, но аналитики не берутся прогнозировать дальнейшую его динамику даже на год вперед. Получив валютный кредит, клиент рискует столкнуться со значительным увеличением суммы выплат, связанных с девальвацией национальной валюты. При длительных сроках ипотечных кредитов риск возрастает.

Стоит, однако, отметить, что и заемщики рублевых кредитов также несут валютный и процентный риски в определенной степени. Он проявляется в том, что при наличии прогнозов снижения курса национальной валюты банки повышают процентную ставку, закладывая в неё вероятность обесценивания капитала.

### **Риск изменения кредитного договора банком в одностороннем порядке**

Банк может изменить условия займа или даже потребовать досрочного погашения задолженности в случае, если это предусмотрено договором или в связи с изменением финансового состояния клиента. При снижении платежеспособности клиента банк имеет право пересчитать обязательный платеж в соответствии с уровнем дохода клиента или перевести его на другие условия кредитования, не всегда выгодные клиенту.

### **Вероятность колебаний стоимости жилой недвижимости**

Анализ последних тенденций показывает, что проблема обесценивания жилья как объекта ипотеки может усугубиться в ближайшее время. Причина этого – нестабильная ситуация на рынке жилья. Цены имеют тенденцию к снижению и сложно прогнозировать, когда они достигнут своего минимума. Это означает, что при покупке ипотечного жилья заемщики фиксируют цену на весь срок договора без права перекредитования на более выгодных условиях. Существует опасность, что цена недвижимости существенно уменьшится, а в случае дефолта и продажи квартиры заемщик останется должен кредитору.

### **Риск замораживания строительства**

Строительная отрасль переживает сейчас тяжёлые времена. В этой сфере экономики наблюдается стагнация, как и в других базовых отраслях промышленности. Опасность замораживания жилищного строительства на неопределенный срок хоть и небольшая, но она должна учитываться заемщиком при покупке жилья в строящемся доме.

### **Увеличение вероятности отказа в выдаче кредита**

В динамике банки усложняют процедуру андеррайтинга, устанавливая новые требования к заемщикам. В частности, безусловным требованием является прозрачность доходов заемщика, их подтверждение справкой по форме 2-

НДФЛ, за исключением заёмщиков, имеющих зарплатный счёт в банке. Это ограничило возможность различных слоев населения получить кредит.

Таким образом, основные риски ипотечного кредитования связаны со снижением или потерей дохода, трудоспособности, изменением курса валюты и обесцениванием объекта кредитования. Знание особенностей этих рисков должно помочь заемщику серьезно отнестись к получению займа и минимизировать свои потери в случае непредвиденных ситуаций. Чтобы свести к минимуму риски при получении ипотечного кредита в нестабильных экономических условиях, потенциальному заемщику необходимо учитывать следующие принципы:

- ипотекой как инструментом финансирования стоит воспользоваться, если у заемщика имеются собственные средства на первоначальный взнос в размере от 20–30% стоимости недвижимости;
- не стоит вкладывать в первоначальный взнос все имеющиеся денежные средства, лучше зарезервировать сумму на три платежа по будущему кредиту;
- кредит сегодня целесообразно брать в рублях и только в стабильном банке, который в случае возникновения финансовых проблем, связанных с погашением кредита, может позволить реструктуризацию долга, либо продажу объекта залога по рыночной стоимости с одновременным погашением остатка долга по кредиту;
- занимать нужно такой объем средств, обслуживание которого не превышает 30% семейного бюджета;
- всевозможные риски в рамках ипотечного кредитования желательно застраховать в надёжной страховой компании (страхование жизни, титула, утраты права собственности).

### 1.3 Проблемы ипотечного кредитования

Становление ипотечного кредитования считается сейчас одним из наиглавнейших моментов, определяющих темпы и масштабы российского рынка недвижимости. Создание эффективной системы жилищного финансирования подразумевает заключение комплекса взаимосвязанных задач, начиная с определения моделей и способов финансирования постройки квартир и заканчивая избранием источников и форм финансирования покупки жилья отдельными гражданами.

При выборе главных направлений и раскладов к созданию действующего рыночного механизма жилищного финансирования, нужно определить:

- формы и способы финансирования покупки квартир населением;
- формы и способы финансирования жилищного строительства;
- формы и способы муниципального участия и помощи жилищного сектора и становления жилищного рынка.

Жилье считается одним из самых дорогих товаров долговременного пользования и не каждая семья имеет возможность для себя купить жилье за счет текущих доходов и собственных сбережений. Ипотечное жилищное кредитование разрешает в таком случае приобрести жилье без накопления суммы всей его стоимости. Чтобы получить ипотечный кредит необходимо иметь в наличии установленный банком первоначальный взнос (в размере 20—30% стоимости жилья) и стабильный уровень доходов. Жилплощадь при оплате ее средствами ипотечного кредита незамедлительно оформляется в собственность заемщика. Это преимущество ипотечного кредитования по сравнению с другими схемами жилищного финансирования (долевым участием в строительстве жилища, кредитованием по схеме аренды с правом выкупа и др.).[25]

На рисунке 1.2 представлено распределение предпочтений населения России по финансовым схемам приобретения жилья (на конец 2010 г.).<sup>1</sup>

Рисунок 1.2 — Финансовые схемы жилья, которые предпочитает население

Недостаточный платежеспособный спрос населения, отставание реальных доходов граждан от цен на жилье, нестабильность экономического развития, высокая инфляция и отсутствие трудовой занятости, безработица — все эти факторы отрицательно влияют на возможности граждан приобретать жилье.

Особую роль в решении проблем привлечения источников для финансирования жилья, а также предоставления заемных средств на реализацию жилищных программ играют банки и другие кредитные институты. Банки обеспечивают финансирование как производителей жилищной продукции — застройщиков, так и ее потребителей — граждан. Так, в большинстве развитых зарубежных стран проблемы финансирования жилищного строительства и приобретения гражданами готового жилья

---

<sup>1</sup> Исследование проведено в декабре 2010-январе 2011 г.  
Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2011.

решаются с помощью кредитов банков: строительных кредитов застройщикам на период строительства дома (сроком на 1—1,5 года), а также долгосрочных жилищных ипотечных кредитов населению (сроком на 15—30 лет). Финансируя строительство жилья, банк контролирует процесс в целом, в том числе качество строительно-монтажных работ, сроки и стоимость их выполнения, тщательно оценивает и минимизирует все сопутствующие строительные, финансовые, рыночные риски. Обеспечением кредита может быть земельный участок и возводимые объекты недвижимости.

Публичное акционерное общество Сберегательный банк Российской Федерации - это центральный банк в нашей стране. Сеть филиалов самая разветвленная. Среди банковских услуг, которые предлагаются Сбербанком немаловажное место занимает ипотека. Отделения сбербанка есть даже в самых небольших населенных пунктах, а значит, и оформить ипотеку возможно прямо по месту жительства. Сбербанк - это банк, который предлагает ипотеку на самых лояльных условиях. Ипотека Сбербанка РФ одна из самых востребованных, и связано это именно с тем, что филиалы банка повсюду, люди к ним привыкли и всегда пользовались услугами этого банка, а значит и теперь тоже в первую очередь обратятся именно сюда. Сбербанк России предлагает ипотеку для самого широкого круга заемщиков. По условиям ипотеки Сбербанка заемщиком может быть любой гражданин, достигший возраста 21 года. Сбербанк дает возможность получение ипотечного кредита онлайн, это уникальная возможность предоставляется только в этом банке. Именно в Сбербанке есть электронная регистрация, понятный интерфейс. На сайте Сбербанка <https://domclick.ru>. потенциальный клиент банка может оформить и переслать онлайн в том числе для рассмотрения заявку на получение ипотечного кредита. Кроме того, через портал можно провести поиск интересующей недвижимости, ее проверку и регистрацию, получить помощь ипотечных специалистов и риэлторов.

Проценты Сбербанка по ипотечному кредиту находятся на уровне других банков и составляют от 10% до 15% годовых. По программе ипотеки Сбербанка

можно приобрести квартиру в доме, в строительстве которого были задействованы кредитные средства Сбербанка. Если до недавнего времени по ипотеке Сбербанка можно было купить только квартиру или дом, то теперь стало возможным приобрести комнату.

Первой и основной проблемой, с которой сталкивается кредитор — это первоначальный взнос. На сегодняшний день он составляет: для строящегося жилья — 15%, а для готового жилья — 20%. Банк должен удостовериться в наличии данных средств у кредитора. Для подтверждения имеющихся денег при покупке строящегося жилья достаточно платежного поручения, а для готового жилья подойдет расписка (продавец-покупатель).

Для многих людей, проблемой является подтверждение официального дохода, справкой по форме 2НДФЛ, также обязательна прописка на территории РФ, что и отличает Сбербанк от других банков нашей страны.

#### **1.4 Перспективы развития ипотечного кредитования**

В настоящее время, наиболее рентабельным и практически единственным путем решения вечного "квартирного вопроса" специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования. Опыт зарубежных стран нам свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. Масштабы потенциального влияния ипотеки на реальный сектор сопоставимы с эффектом от ежегодного привлечения десятка миллиардов долларов прямых иностранных инвестиций, а может, и превосходят его. Таким образом, ипотечное кредитование — один из немногих механизмов, способных вызвать ускоренное развитие не только самой экономики, но и многих смежных с ней отраслей. По мнению председателя Госстроя России, в будущем до 70



процентов населения нашей страны может быть обеспечено жильем за счет целевого долгосрочного кредитования.

Тенденция снижения ключевой ставки Центральным Банком России прямым образом способствует снижению процентов по ипотечному кредитованию. В мае текущего года процентная ставка ЦБ составляла 9,25%, благодаря чему, самая минимальная ставка по ипотечному кредитованию стала 10,75% по программе готового жилья в рамках акции «молодая семья», и 10,4% по программе строящегося жилья.

Для того, чтобы решить проблему первоначального взноса, для граждан нашей страны были предоставлены субсидии, помогающие выплачивать ипотечный кредит. Существуют отдельные программы для военных и для семей с материнским капиталом или сертификатом, который может послужить первоначальным взносом для получения жилищного кредита.

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ГОРОДА АБАКАНА**

### **2.1 Основная характеристика ПАО «Сбербанк России»**

Сбербанк России является крупнейшим банком Российской Федерации и стран СНГ. Учредителем и основным акционером Сбербанка России является Центральный банк Российской Федерации, владеющий 50% уставного капитала плюс одна голосующая акция. Другими акционерами Банка являются международные и российские инвесторы. Обыкновенные и привилегированные акции Банка котируются на российских биржевых площадках с 1996 года. Американские депозитарные расписки (АДР) котируются на Лондонской фондовой бирже, допущены к торгам на Франкфуртской фондовой бирже и на внебиржевом рынке в США.

Основанный в 1841 году, Сбербанк России сегодня – лидер российского банковского сектора по общему объему активов. Банк является основным кредитором российской экономики и занимает крупнейшую долю на рынке вкладов.

Доля Сбербанка России в активах российской банковской системы по состоянию на 1 января 2016 года (по сравнению с январем 2015 года) незначительно сократилась (с 29,1% до 28,7%). Такие данные приводились во время конференц-холла «Результаты финансовой деятельности Сбербанка по итогам января 2016 года по РПБУ (неконсолидированные данные)».

При этом на рынке вкладов физических лиц доля банка составляет 46% (рост на 1 процентный пункт с начала прошлого года). Одновременно на рынке привлечения средств юридических лиц Сбербанк нарастил около 3 п. п. (с 21,9% до 25%).

Доля Сбербанка России на рынке в отношении кредитования граждан увеличилась за год с 35,9% до 38,7%, а в отношении кредитования юридических лиц сократилась с 35% до 32,2%.

Капитал Сбербанка составляет 1,7 трлн. рублей, что соответствует 27,4% совокупного капитала российской банковской системы.[34]

Сбербанк – современный универсальный коммерческий банк, удовлетворяющий потребности различных групп клиентов в широком спектре банковских услуг. Сбербанк России обслуживает физических и юридических лиц, в том числе крупные корпорации, предприятия малого и среднего бизнеса, а также государственные предприятия, субъекты РФ и муниципалитеты. Услугами Сбербанка пользуются более 100 млн. физических лиц (более 70% населения России) и около 1 млн. предприятий (из 4,5 млн. зарегистрированных юридических лиц в России).

Сбербанк предоставляет розничным клиентам широкий спектр банковских услуг, в том числе: депозиты, различные виды кредитования (потребительские кредиты, автокредиты и ипотечные кредиты), банковские карты, денежные переводы, банковское страхование и брокерские услуги. Все розничные кредиты выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля. Сбербанк является крупнейшим эмитентом дебетовых и кредитных карт. Совместный банк, созданный Сбербанком и BNP Paribas, занимается POS-кредитованием под брендом Cetelem, используя концепцию «ответственного кредитования».

Сбербанк России обслуживает все группы корпоративных клиентов, причем на долю малых и средних компаний приходится более 20% корпоративного кредитного портфеля Банка, оставшаяся часть – это кредитование крупных и крупнейших корпоративных клиентов. Банк также предоставляет депозиты, расчетные услуги, проектное, торговое и экспортное финансирование, услуги по управлению денежными средствами и прочие основные банковские продукты. Интеграция бизнеса «Тройки Диалог», переименованной в Sberbank Corporate & Investment Banking (Sberbank CIB), позволила Сбербанку предложить клиентам высокопрофессиональное финансовое консультирование и выбор инвестиционных стратегий, в том числе

сложно структурированные инвестиционно-банковские продукты, ECM, DCM, M&A, а также операции на глобальных рынках.

Сбербанк России предоставляет банковские услуги во всех 83 субъектах Российской Федерации, располагая уникальной филиальной сетью, которая состоит из 17 территориальных банков и насчитывает более 18 400 подразделений. Кроме того, Банк оказывает услуги через удаленные каналы обслуживания – одну из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания (порядка 68 тыс. устройств). Сбербанк также активно развивает свои приложения «Мобильный банк» и «Сбербанк Онл@йн» с внушительной клиентской базой, насчитывающей более 9,4 млн. и 5,4 млн. активных пользователей соответственно.

## **2.2 Анализ капитала центра ипотечного кредитования**

### **ПАО «Сбербанк России»**

В состав оборотного капитала центра ипотечного кредитования (ЦИК) ПАО «Сбербанк» входят денежные средства на расчетных счетах и краткосрочная дебиторская задолженность, а именно: текущие денежные средства, средства в кредитных организациях (корреспондентские счета), ссудная задолженность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, ссудная задолженность физических лиц, просроченная ссудная задолженность. Оборотный капитал отражается во II-м разделе актива баланса. Ведущую роль в составе источников формирования занимают собственные оборотные средства. Они обеспечивают имущественную и оперативную самостоятельность. Источником собственных оборотных средств на этой стадии являются собственные средства Сбербанка, передаваемые дополнительному офису. По мере развития деятельности собственные оборотные средства пополняются за счет средств юридических и физических лиц, находящихся на счетах ЦИК, в том числе средств, привлеченных в виде

депозитов; кредитов других банков; не распределенной в течении отчетного года прибыли. Одной из приоритетных целей отделения № 0001 «Сбербанка» является максимальное привлечение финансово стойких клиентов. Подавляющая часть ресурсов коммерческого банка формируется за счет привлеченного капитала, а не собственного. Коммерческие банки привлекают свободные денежные средства юридических и физических лиц путем выполнения депозитных операций, в процессе которых используют разные виды банковских счетов. Клиенты доп. офиса № 01 не в полной мере используют средства на депозитных счетах, в результате чего на них хранится стабильный остаток средств, который используется для осуществления активных операций. Поскольку процент за кредитами намного превышает размер платы за депозитами до востребования, то банк при этом получает существенный доход, который в дальнейшем используется в обороте.

### 2.3 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России»

Анализ производился на основании методики Центрального Банка РФ, а именно расчет показателей, используемых для анализа финансового состояния кредитных организаций.[35]

Основные показатели Сбербанка России за три года приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1- Основные показатели Сбербанка России за три года.

Основные показатели отчета о прибылях и убытках		2014	2015	2016
Операционные доходы до резервов	В млрд. руб.	1300,7	1429,8	1697,5
Прибыль до налогообложения	В млрд. руб.	374,2	331,2	677,5
Чистая прибыль	В млрд. руб.	290,3	222,9	541,9
Основные показатели баланса				

## Окончание таблицы 2.1

Резерв по обесценению кредитного портфеля	В млрд. руб.	-870,0	-1197,0	-1303,4
Активы	В млрд. руб.	25201,0	27335,0	25351,9
Средства клиентов	В млрд. руб.	15563,0	19798,0	18684,8
Основные качественные показатели				
Отношение резерва под обесценению кредитного портфеля к неработающим кредитам	Значение	1,45	1,21	1,57
Кредиты/Депозиты	В %	110,0	91,9	90,6

Из анализа таблицы видно, что основные показатели Сбербанка России с каждым годом увеличиваются.

В таблице 2.2 представлен анализ финансовых показателей ПАО «Сбербанк России» за 2013-2015гг.

Таблица 2.2 - Анализ финансовых показателей ОАО «Сбербанк России»

Показатели по годам	Значение, тыс. руб		
	2013 год	2014 год	2015 год
1	2	3	4
Финансовые активы банка	7700069,0	9484725,0	12181734,0
Финансовые обязательства банка	6805274,0	7991191,0	9815391,0
Кредиты	5714300,0	7658870,0	9772750,0
Депозиты	7473360,0	9118776,0	11930258,0
Чистый спрэд, %	7,16	7,54	8,0
Чистая процентная маржа, %	4,93	5,52	5,11
Банковская маржа, %	25,64	28,72	28,58

Первым финансовым показателем в таблице 2.2 являются финансовые активы.

Финансовые активы - это финансовые ресурсы, представляющие собой совокупность денежных средств и ценных бумаг, находящихся в собственности организации.

К финансовым активам ПАО «Сбербанк России» относятся:

- 1) Обязательные резервы;
- 2) Чистые вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- 3) Чистая ссудная задолженность;
- 4) Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющие в наличии для продажи;
- 5) Инвестиции в дочерние и зависимые организации;
- 6) Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения.

В 2013 году финансовые активы составили 7700069,0 тыс. руб., в 2014 году – 9484725,0 тыс. руб., возросли на 1784655,0 тыс. руб. И уже в 2015 году по сравнению с 2014 годом они увеличились на 2697009,0 тыс. руб. Значения финансовых активов за 2013 - 2015 годы ПАО «Сбербанк России» как мы видим, значительно растут, что свидетельствует о платежеспособности банка.

Следующим основным показателем является финансовые обязательства. Финансовые обязательства - это обязательные платежи, расчеты, обусловленные финансово-договорными отношениями.

К финансовым обязательствам относятся:

- 1) Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями;
- 2) Выпущенные долговые обязательства;
- 3) Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами оффшорных зон.

Финансовые обязательства в 2013 году составили 6805274,0 тыс. руб., в 2014 году – 7991191,0 тыс. руб., что увеличились на 1185916,0 тыс. руб. В

2015 году это значение достигло 9815391,0 тыс. руб. Значения финансовых обязательств за 2013 - 2015 годы ПАО «Сбербанк России» как мы видим, имеет характер увеличения, что свидетельствует о снижении ликвидности.

Важный для темы показатель кредиты. Одним из основных направлений деятельности коммерческих банков является выдача кредитов. Выдавая кредиты, банк непосредственно формирует свой кредитный портфель. В последнее время все более актуальным стоит вопрос о качестве кредита и кредитного портфеля. Качество характеризует эффективность формирования кредитного портфеля банка с позиции доходности, степени кредитного риска и обеспеченности.

В 2013 году значение кредитов достигло 5714300,0 тыс. руб. В 2014 году мы уже видим рост этого показателя, и он составляет 7658870,0 тыс. руб. В 2015 году это значение достигло 9772750,0 тыс. руб., что по сравнению с 2014 годом увеличилось на 2113879,0 тыс. руб. Качество ссуды ПАО «Сбербанк России» высокое, так как наблюдается рост доходности, обеспеченности ссуды и низкая вероятность ее невозврата.

Депозиты - это одни из наиболее надежных источников ресурсов для коммерческого банка, поддержание его ликвидности является депозитными вкладами.

В 2013 году депозиты составили 7473360,0 тыс. руб. И из года в год значение этого показателя растет и уже в 2015 году депозиты составили 11930258,0 тыс. руб. Это является положительным моментом для ПАО «Сбербанк России», так как рост депозитов - это источник активных операций.

Следующий показатель - чистый спрэд. Это разница между средними процентными ставками, полученными и оплаченными. С его помощью определяется необходимая минимальная разница между ставками по активным и пассивным операциям, которая даст возможность банку покрыть расходы, но не принесет прибыль.



Чистый спрэд в 2013 году составил 7,16%, в 2014 году - 7,54%. В 2015 году чистый спрэд вновь вырос на 0,46%, что составил 8,0%. Вычисление этого показателя дает понимание самого источника дохода ПАО «Сбербанк России».

Чистая процентная маржа позволяет оценить эффективность политики банка в области управления процентным риском. Ее назначение приходится на покрытие расходов банка и рисков, создание прибыли, покрытие договорных соглашений. Данная политика должна заключаться в том, чтобы стабилизировать, а затем систематически наращивать банковскую процентную маржу.

В 2013 году чистая процентная маржа составила 4,93%. В 2014 году - 5,52%, что выросла на 3,27%. В 2015 году этот показатель снизился на 0,41% и составил 5,11%.

В 2013 году значение банковской маржи составило 25,64%, в 2014 году это значение увеличилось до 28,72%. Такое увеличение показателя сигнализирует об снижении вероятности банкротства, основными причинами которого являются снижение процентных ставок по кредитам, подорожание ресурсов, сокращение удельного веса доходных активов в общем их объеме, ошибочная процентная политика. На конец анализируемого периода значение банковской маржи снизилось на 0,14% и составило 28,58%.

Отношение процентной маржи к финансовым активам показывает уровень управления процентным риском. В последнее время этот вопрос становится актуальным, так как уровень управления процентным риском в коммерческих банках снижается. В 2013 году значение составило 0,05%, в 2014 году он вырос до 0,06% и в 2015 году сохранило свое значение.

Отношение процентной маржи к активам банка характеризует эффективность управления спрэдом. За анализируемый период значения очень маленькие, за анализируемый период 2013-2015 года показатель не изменился и составил 0.05%. Но все же ПАО «Сбербанк России» стремится повысить эффективность управления спрэдом. С помощью спреда оценивается, насколько успешно банк выполняет функцию посредника между вкладчиками и

заемщиками, насколько остра конкуренция на банковском рынке. Исходя из этого ПАО «Сбербанк России» приходится вынужденно искать другие пути получения прибыли.

Следующий показатель - это непроцентные доходы. К непроцентным доходам ПАО «Сбербанк России» относятся:

- 1) Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- 2) Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи;
- 3) Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения;
- 4) Чистые доходы от операций с иностранной валютой;
- 5) Чистые доходы от переоценки иностранной валюты;
- 6) Доходы от участия в капитале других юридических лиц;
- 7) Комиссионные доходы;
- 8) Прочие операционные доходы.

Непроцентные доходы ПАО «Сбербанк России» имеет очень положительные значения. В 2013 году они составили 151520,0 тыс. руб., в 2014 году – 167913,0 тыс. руб. И уже в 2015 по сравнению с 2014 годом они возросли на 26180,0 тыс. руб.

Непроцентные расходы - это расходы коммерческого банка. К ним относятся следующие статьи:

- Комиссионные расходы;
- Операционные расходы;
- Начисленные (уплаченные) налоги.

В 2013 году значение непроцентных расходов достигло 393507,0 тыс. руб., в 2014 году – 444484,0 тыс. руб., в 2015 году это значение увеличилось на 96530,0 тыс. руб. и составило 541015,0 тыс. руб.

Отношение непроцентных доходов за период к активам банка показывает размер непроцентного дохода на рубль активов и характеризует возможности

использования внутри банка банковских резервов. Исходя из этого, нам показывает, что в 2013 и 2015 годах на рубль активов приходится 0,01 рубль непроцентных доходов.

Отношение непроцентных расходов за период к активам банка характеризует предельный уровень издержек на рубль активов. Значение в 2013 году показало, что предельный уровень издержек на рубль активов составляет 0,03, в 2014 и 2015 годах данный показатель вырос на 0,01 и составил 0,04.

Следующий рассматриваемый финансовый показатель - это соотношение непроцентной и процентной маржи. Чем оно выше, тем выше доходы банка от проведения "нестандартных" операций (всевозможных платных услуг), что, безусловно, должно расцениваться положительно, если, конечно, данные операции не заменяют собой основные процентные услуги банка. В ПАО «Сбербанк России» за анализируемый период этот показатель был отрицательным. Самым худшим годом является 2014 год, его значение составило -0,77, но в 2015 году эта ситуация меняется в лучшую сторону и уже составляет -0,50.

Уровень доходности активов ПАО «Сбербанк России» в 2013 году составил 2,14%, в 2014 году - 2,98% и в 2015 году снизился на 0,43% и составил 2,55%. Этот финансовый показатель характеризует способность банка приносить прибыль и косвенно отражает их качество, а также эффективность управления банка своими активами и пассивами. Низкое значение коэффициента за анализируемый период является результатом консервативной политики или чрезмерных операционных расходов.

Уровень расходов по отношению к активам банка показывает, сколько прибыли приходится на расходы банка (процентные и непроцентные расходы). В 2013 году уровень расходов составил 15,34%, в 2014 году - 13,62%, в 2015 году - 14,1%.

Уровень прибыльности банка позволяет оценить общую прибыльность банка, а также прибыль, приходящуюся на 1 рубль дохода (доля прибыли в доходах). Это основной показатель, определяющий эффективность банковской

деятельности. Исходя из этого, уровень прибыльности банка в 2013 году составил 10,49%, в 2014 году составляет 11,62%. В 2015 году этот показатель снизился до значения - 10,64%.

Уровень прибыльности банка без учета доходов по ценным бумагам показывает прибыльность банка без учета доходов по ценным бумагам. Значение в 2013 году 10,95%, в 2014 году составил 11,94% и в 2015 году 10,85%.

Показатель ПАО «Сбербанк России» - уровень прибыльности финансовых активов. Доходность финансового актива - это годовая процентная ставка, отражающая отдачу на капитал, вложенный в данный актив. Этот показатель имеет тесную характеристику, как риск. В 2013 году уровень прибыльности финансовых активов составил 2,3%, в 2014 году - 2,61%, на конец анализируемого периода этот показатель снизился до 2,45%.

Уровень прибыльности финансовых активов банка без учета доходов по ценным бумагам. В 2013 году этот показатель достиг 2,32%, в 2014 году - 2,62%. В 2015 году значение снизился до 2,46%.

Уровень прибыльности капитала банка характеризует эффективность использования капитала. Данный показатель показывает, сколько чистой прибыли приходится на 1 рубль капитала банка и характеризует экономическую отдачу капитала. Значение в 2013 году составляет 18,09%, в 2014 году - 20,54%. В 2015 году по сравнению с 2014 годом этот показатель снизился на 2,09% и составил 18,45%.

Уровень прибыльности акционерного капитала банка показывает уровень доходности для акционеров банка. На протяжении всего анализируемого периода, значение этого показателя постоянно растет. В 2013 году он составил 29,1%, в 2014 году - 40,99 и уже в 2015 году он достиг 54,01%.

Уровень прибыльности акционерного капитала банка без учета доходов по ценным бумагам, следовательно, показывает уровень доходов акционеров без учета доходов по ценным бумагам. В 2013 году значение этого показателя имело отрицательную сторону и составило 19,91%. Однако в 2014 году банк

исправил ситуацию и уровень доходов для акционеров банка составил 63,66%. В 2015 году имеет также положительную тенденцию роста этого показателя и составляет уже 52,82%.

## **2.4 Управленческий анализ центра ипотечного кредитования**

### **ПАО «Сбербанк»**

В центре ипотечного кредитования (ЦИК) согласно штатного расписания 10 человек. Структура отдела представлена следующим образом:

1. Руководитель;
2. Менеджер ипотечного кредитования – 7 человек;
3. Менеджер по обслуживанию ипотечных кредитов – 2 человека.

В Абаканском центре ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» применяется повременно-премиальная система оплаты труда. Величина заработной платы работника зависит от фактически отработанного им времени, его тарифной ставки (оклада) и премиального вознаграждения. Уровень заработной платы в зависимости от профессионально - квалификационных групп работников различен: должностные оклады устанавливаются по сложности выполняемого труда и квалификации работников. Данные о средней заработной плате работников банка запишем в таблицу 2.3.

Таблица 2.3 – Среднемесячная заработная плата на 1 работника

Показатель	2014 год	2015 год	2016 год
Среднемесячная заработная плата, руб.	16500	18300	20500

В течение 2014–2016 годов в отделении банка планомерно осуществлялись мероприятия, направленные на обеспечение достойного уровня жизни работников, основанные на совершенствовании системы оплаты труда, повышения заработной платы и социальной защищенности. В результате

проведенных мероприятий был обеспечен рост заработной платы работников на 36 % в 2014 году по сравнению с 2016 годом.

Режим труда и отдых работников банка, их социальное страхование и обеспечение, вопросы отпусков регулируются уставом предприятия и действующим законодательством. Также принимает меры по улучшению и повышению уровня социальной защищенности работников: продолжительность отпуска, оплаты командировочных расходов, выплата дополнительных социальных пособий. Осуществляется календарный учет праздничных и выходных дней.

Работникам предоставляется отпуск в соответствии с графиком отпусков. Продолжительность ежегодного отпуска для работников банка составляет 30 календарных дней (24 календарных дня — основной отпуск, 6 календарных дней предоставляется за ненормированный рабочий день). Оплата труда работников осуществляется в соответствии с действующим законодательством и трудовым договором. Заработная плата сотрудников ЦИК складывается из оклада, премий, районного коэффициента, надбавки.

В целях определения соответствия работников занимаемым должностям и стимулирования их деловой активности была продолжена работа по аттестации персонала Банка, в течение года были аттестованы все специалисты.

В состав основного капитала ПАО «Сбербанка» офиса входят: основные средства и нематериальные активы, хозяйственные товары, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы (МБП). Основные средства отражаются в I разделе актива баланса. Порядок учета основных средств в банках регламентируется внутренними нормативными актами банка и приложениями к ним, в том числе: №4 "Порядок учета основных средств, оборудования, нематериальных активов, их воспроизводства, амортизации и выбытия" и № 5 "Порядок организации учета материальных ценностей в кредитных организациях".

Основные средства, поступающие в банк, отражаются на активных балансовых счетах второго порядка с подразделением по категориям:

категория 1 - здания и сооружения;

категория 2 - легковой автотранспорт, легкий грузовой автотранспорт, конторское оборудование и мебель, компьютерная техника, информационные системы и системы обработки данных;

категория 3 - оборудование, транспортные средства и другие основные средства, не включенные в категории 1 и 2.

Рассмотрим наличие основного капитала отделения ЦИК Сбербанка.

Таблица 2.4 – Анализ наличия основного капитала ЦИК Сбербанка за 2014 – 2016 г.тыс. руб.

Показатель	01.01.14	01.01.15	01.01.16
Основные средства и нематериальные активы, хозяйственные товары и МБП	1180,0	1298,0	1409,0

Проанализировав данные таблицы 2.4, можно сделать вывод, что количество основного капитала в 2014 – 2016 гг. увеличивалось.

Рассмотрим динамику изменения основного капитала ЦИК. Полученные данные поместим в таблицу.

Таблица 2.5 – Динамика изменений основного капитала отдела

Показатель	01.01.12	01.01.13	01.01.14
Абсолютный прирост, тыс.руб.	-	204,0	218,0
Темп роста, %	-	214,0	215,0
Темп прироста, %	-	14	15

Проанализировав данные, можно сказать, что в 2013г. по сравнению с 2012г. основной капитал увеличился на 204,0 тыс. руб.; в 2014г. по сравнению с 2013г. капитал увеличился на 218,0 тыс. руб. Темп роста основного капитала увеличился на 14 %, что свидетельствует о том, что стоимость основного

капитала выросла в 2013г. Темп прироста основного капитала в 2013г. составил 14 %, в 2014г. 15 %.

## 2.5 Виды и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в ПАО «Сбербанк»

На сегодняшний день в ПАО «Сбербанк» существует следующие виды ипотеки: «Приобретение готового жилья»; «Приобретение строящегося жилья»; «Военная ипотека».

Условия кредитования на приобретение готового жилья представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6 - Условия кредитования на приобретение готового жилья

Валюта кредита	Рубли РФ
Мин. сумма кредита	300 000
Макс. сумма кредита	—
Срок кредита	до 30 лет
Первоначальный взнос	от 20%
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Обеспечение по кредиту	<p>Залог кредитуемого или иного жилого помещения.</p> <p>На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно (поручительство физических лиц, залог иного жилого помещения).</p> <p>В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.</p>
Страхование	<p>Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.</p>



Условия кредитования на приобретение строящегося жилья представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7 - Условия кредитования на приобретение строящегося жилья

Перечень	Условия
1	2
Валюта кредита	Российский рубль
Мин. сумма кредита	300 000
Макс. сумма кредита	—
Срок кредита	до 30 лет
Первоначальный взнос	от 15%
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Обеспечение по кредиту	<p>Залог кредитуемого или иного жилого помещения.</p> <p>На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения требуется оформление залога имущественных прав (для объектов недвижимости, прошедших отбор в Сбербанке) либо поручительства физических лиц.</p> <p>В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.</p>
Страхование	<p>Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.</p>

Условия кредитования военнослужащих представлены в таблице 2.8.

Таблица 2.8 - Условия кредитования военнослужащих

Валюта кредита	Рубли РФ
1	2
Сумма кредита	Не должна быть выше: 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 80% оценочной стоимости кредитуемого жилого помещения, указанной в экспертном заключении.
Срок кредита	до 15 лет При этом срок возврата кредита: должен наступить до исполнения Заемщику 45 лет; не должен превышать предельный срок, на который предоставляется Целевой жилищный заем.
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Обеспечение по кредиту	- Залог кредитуемого жилого помещения. Поручительство супруга / супруги военнослужащего
Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели.

Требуемые документы для рассмотрения заявки на ипотечный кредит:

- заполненное заявление-анкета (по форме Банка);
- паспорт заемщика / созаемщика(ов)/поручителя(ей)/залогодателя(ей) (предъявляется);
- документы по предоставляемому залогу;
- документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика / созаемщика / поручителя (для клиентов, не получающих заработную плату (пенсию) на счет, открытый в Банке);
- документы по кредитуемому жилому дому (могут быть предоставлены в течение 120 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита).

Рассмотрим льготные условия кредитования для молодых семей. Жилищный вопрос в России стоит наиболее остро именно для молодых семей – тех, в которых возраст каждого супруга не превышает 35 лет. ПАО «Сбербанк» предлагает молодым семьям воспользоваться программами жилищного кредитования, разработанными специально для них.

Главная идея ипотечного кредитования для молодых семей от ПАО «Сбербанк» заключается в предоставлении ипотечных кредитов на льготных условиях. Это может быть сниженная процентная ставка, сниженная сумма первоначального взноса, более длительный, чем обычно, срок предоставления кредита. Для каждого конкретного ипотечного продукта льготные условия для молодых семей индивидуальны.

Федеральная программа и ипотечные предложения для молодых семей от ПАО «Сбербанк» предусматривает уплату государством до 30% от стоимости приобретаемого молодой семьей жилья, но в Сбербанке все построено вокруг вышеупомянутого льготного кредитования без безвозмездных субсидий.

Для участия в федеральной целевой программе семья должна состоять на учете в муниципалитете как нуждающаяся в улучшении жилищных условий, тогда как для Сбербанка такой статус семьи не имеет значения.

То, что объединяет федеральную программу «Молодая семья» и предложение для молодых семей от Сбербанка – наличие подтвержденных стабильных доходов у молодой семьи, достаточных для выплат по кредиту на приобретение жилья.

Доступные жилищные кредиты для молодых семей от ПАО «Сбербанк» представлены в таблице 2.9.

Таблица 2.9 - Доступные жилищные кредиты для молодых семей

Кредит	Условия
Приобретение готового жилья	Возможность получить кредит для приобретения готового жилья под залог приобретаемого или другого жилого помещения
Приобретение строящегося жилья	Возможность получить кредит для инвестирования жилищного строительства под залог строящегося или другого жилого помещения
Строительство жилого дома	Возможность получить кредит для постройки жилого дома под залог возводимого или другого жилого помещения
Рефинансирование жилищных кредитов	Возможность получить кредит для погашения ранее оформленного в другом банке кредита на строительство или приобретение жилья
Загородная недвижимость	Возможность получения кредита на приобретение недвижимости за городом (не считая покупки жилого дома) под одобренное Сбербанком обеспечение
Ипотека плюс материнский капитал	Возможность подтверждения первоначального взноса за счет средств материнского капитала с последующим размером кредита

Согласно позиции ПАО «Сбербанк», молодой признается семья:

- в которой возраст супругов (хотя бы одного из них) не превышает 35 лет, но не менее 21 года, то есть семья максимально трудоспособна и сможет выплатить заемные средства банку;
- которая намерена купить или построить жилье в России;
- которая располагает собственными средствами в размере от 10% от общей стоимости того жилья, на приобретение которого планируется направить кредитные средства (если в семье есть дети) или 15% - если в семье нет детей;
- молодой семьей признается также неполная семья с одним родителем и детьми (ребенком), и при этом возраст единственного родителя не может превышать 35 лет.

Рассмотрим более подробно условия на предоставление каждого ипотечного продукта ПАО «Сбербанк», которыми могут воспользоваться

семьи, отвечающие вышеприведенным требованиям для молодой семьи. Условия ипотечного продукта на приобретение готового жилья молодой семьей представлены в таблице 2.10.

Таблица 2.10 - Условия ипотечного продукта на приобретение молодой семьей готового жилья

	Условия
1	Кредит может быть выдан в рублях, Евро, долларах США
2	Минимальная сумма кредита –300 000 рублей, 5300 долларов,4700 евро
3	Срок кредита – до 30 лет
4	Процентная ставка рассчитывается, исходя из размера первоначального взноса, срока ипотечного кредитования, а также валюты займа. Процентная ставка самая низкая у тех кредитов, которые оформляются в долларах США или Евро, на более короткие сроки с максимальным первоначальным взносом
5	Кредит предоставляется единовременно
6	Заемщик должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев и иметь общий стаж за последние 5 лет не менее года, что не распространяется на клиентов, которые получают зарплату на счет в Сбербанке
7	Супруг/супруга может выступать созаемщиком по кредиту, тогда как его/ее доход учитывается при расчете размера кредита
8	Также созаемщиками (в общем количестве не более 6 человек) могут выступать родители ребенка из неполной молодой семьи, а также родители членов молодой семьи
9	Кредит погашается ежемесячными равными платежами с возможностью досрочного погашения без комиссий и ограничений
10	Имеется возможность отсрочить уплату основного долга или продлить срок кредитования при рождении ребенка (не более, чем на три года)
11	Имеется возможность зачесть средства материнского капитала в счет первоначального взноса

Условия ипотечного продукта на приобретение молодой семьей строящегося жилья представлены в таблице 2.10.

Таблица 2.10 - Условия ипотечного продукта на приобретение молодой семьей строящегося жилья

	Условия
1	Кредит может быть выдан в рублях, Евро, долларах США
2	Минимальная сумма кредита –300 000 рублей, 5300 долларов, 4700 евро 3Срок кредита – до 30 лет
4	Процентная ставка рассчитывается, исходя из размера первоначального взноса, срока ипотечного кредитования, а также валюты займа
5	Процентная ставка самая низкая у тех кредитов, которые оформляются в долларах США или Евро, на более краткие сроки с максимальным первоначальным взносом
6	Кредит предоставляется единовременно
7	Заемщик должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев и иметь общий стаж за последние 5 лет не менее года, что не распространяется на клиентов, которые получают зарплату на счет в Сбербанке
8	Супруг/супруга может выступать созаемщиком по кредиту, тогда как его/ее доход учитывается при расчете размера кредита
9	Также созаемщиками (в общем количестве не более 6 человек) могут выступать родитель ребенка из неполной молодой семьи, а также родители членов молодой семьи
10	Кредит погашается ежемесячными равными платежами с возможностью досрочного погашения без комиссий и ограничений
11	Имеется возможность отсрочить уплату основного долга или продлить срок кредитования при рождении ребенка (не более, чем на три года)
12	Имеется возможность зачесть средства материнского капитала в счет первоначального взноса

Условия ипотечного продукта для молодой семьи на строительство жилого дома представлены в таблице 2.11.

Таблица 2.11 - Условия ипотечного продукта на строительство жилого дома для молодой семьи

	Условия
1	Кредит может быть выдан в рублях, Евро, долларах США
2	Минимальная сумма кредита –300 000 рублей, 5300 долларов,4700 евро
3	Срок кредита – до 30 лет
4	Процентная ставка рассчитывается, исходя из размера первоначального взноса, срока ипотечного кредитования, а также валюты займа
5	Процентная ставка самая низкая у тех кредитов, которые оформляются в долларах США или Евро, на более краткие сроки с максимальным первоначальным взносом
6	Кредит предоставляется частями
7	Заемщик должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев и иметь общий стаж за последние 5 лет не менее года, что не распространяется на клиентов, которые получают зарплату на счет в Сбербанке
8	Супруг/супруга может выступать созаемщиком по кредиту, тогда как его/ее доход учитывается при расчете размера кредита
9	Также созаемщиками (в общем количестве не более 6 человек) могут выступать родитель ребенка из неполной молодой семьи, а также родители членов молодой семьи
10	Кредит погашается ежемесячными равными платежами с возможностью досрочного погашения без комиссий и ограничений
11	Имеется возможность отсрочить уплату основного долга или продлить срок кредитования при рождении ребенка (не более, чем на три года)
12	Имеется возможность отсрочить уплату основного долга или продлить срок кредитования при увеличении стоимости строительства дома (не более двух лет со дня предоставления кредита)
13	Имеется возможность зачесть средства материнского капитала в счет первоначального взноса

Условия ипотечного продукта на рефинансирование жилищных кредитов представлены для молодой семьи в таблице 2.12.

Таблица 2.12 - Условия ипотечного продукта на рефинансирование жилищных кредитов для молодой семьи

	Условия
1	Кредит может быть выдан только в рублях
2	Сумма кредита не может превышать остаток по основному догу рефинансируемого кредита и не может превышать 80% стоимости жилого помещения
3	Процентная ставка рассчитывается, исходя из срока кредитования. Процентная ставка самая низкая у тех кредитов, которые оформляются на более краткие сроки
4	Срок кредита – до 30 лет
5	Первоначальный взнос по кредиту не вносится
6	Заемщик должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев
7	Супруг/супруга может выступать созаемщиков по кредиту, тогда как его/ее доход учитывается при расчете размера кредита
8	Кредит предоставляется единовременно
9	Кредит погашается ежемесячными равными платежами с возможностью досрочного погашения без комиссий и ограничений

Условия ипотечного продукта для молодой семьи на приобретение загородной недвижимости представлены в таблице 2.13.

Таблица 2.13 - Условия ипотечного продукта для молодой семьи на приобретение загородной недвижимости

	Условия
1	Кредит может быть выдан в рублях, Евро, долларах США
2	Максимальная сумма кредита 85% от стоимости кредитруемого объекта (согласно договору)
3	Срок кредита – до 30 лет
4	Процентная ставка рассчитывается, исходя из размера первоначального взноса, срока ипотечного кредитования, а также валюты займа. Процентная ставка самая низкая у тех кредитов, которые оформляются в долларах США или Евро, на более краткие сроки с максимальным первоначальным взносом
5	Кредит предоставляется единовременно
6	Заемщик должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев и



	иметь общий стаж за последние 5 лет не менее года, что не распространяется на клиентов, которые получают зарплату на счет в Сбербанке
	Окончание таблицы 2.13
7	Супруг/супруга обязан выступать созаемщиком по кредиту вне зависимости от платежеспособности и возраста
8	Также созаемщиками (в общем количестве не более 3 человек) могут выступать физические лица, чьи доходы учитываются при расчёте максимального размера кредита
9	Кредит погашается ежемесячными равными платежами с возможностью досрочного погашения без комиссий и ограничений

Условия ипотечного продукта по предоставлению ипотеки с использованием материнского капитала представлены в таблице 2.14.

Таблица 2.14 - Условия ипотечного продукта по предоставлению ипотеки с использованием материнского капитала

	Условия
1	Приобретаемое жилое помещение должно быть оформлено в общую долевую собственность всех членов семьи заемщика – владельца сертификата на материнский капитал
2	Средства материнского капитала должны быть перечислены банку в течение 6 месяцев с даты выдачи кредита
3	Все остальные условия соответствуют условиям той программы, в которой желает участвовать семья, владеющая материнским капиталом

Чтобы получить кредит от ПАО «Сбербанк», молодая семья должна соблюсти следующую последовательность действий:

- заполнить заявление в любом отделении ПАО «Сбербанк», собрать все необходимые документы, выяснить все возникшие вопросы, лично или по телефону горячей линии обратившись к специалистам ПАО «Сбербанк»;
- представить пакет документов на получение ипотечного кредита в отделение ПАО «Сбербанк»;

- дождаться удовлетворения банком заявления о выдаче кредита по выбранной программе;
- собрать все необходимые документы по конкретному объекту недвижимости;
- заключить со Сбербанком кредитный договор, а также договор обеспечения. Застраховать предметы (предмет) залога;
- получить кредит от ПАО «Сбербанк» и направить его по выбранному пути (на приобретение или строительство жилья).

## **2.6. Вопросы экологии**

Основными источниками воздействия банков и компаний группы Сбербанка на окружающую среду являются эксплуатируемые объекты инфраструктуры, расходные материалы, а также необходимые для осуществления работы поездки на автотранспорте и перелеты на авиатранспорте. Для минимизации прямого негативного влияния на экологию группа осуществляет контроль за использованием ресурсов и реализует различные мероприятия по повышению ресурсо- и энергоэффективности. Снижая косвенное воздействие на окружающую среду, банк финансирует проекты в области альтернативной энергетики и повышения энергоэффективности. Кроме того, проводит экологические акции, направленные на продвижение бережного отношения к окружающей среде в обществе.

Сбербанк осуществляет контроль за использованием ресурсов с помощью построения системы управленческой отчетности, которая затрагивает такие аспекты, как образование отходов, потребление воды, выбросы парниковых газов и использование электрической и тепловой энергии. Большое внимание ведется к разработке и реализации мероприятий по повышению ресурсо- и энергоэффективности, таких как: сокращение использования бумаги,

раздельный сбор отходов, системы освещения, системы кондиционирования, требования к эксплуатируемой оргтехнике.

Пропаганда охраны окружающей среды.

Банк стремится продвигать ответственное отношение к окружающей среде среди широкого круга заинтересованных сторон. Для этого организует экологические акции, в которых участвуют сотрудники банка, представители государственных органов и простые граждане.

#### 1) День Енисея.

В 2013 году Сбербанк в очередной раз принял участие в организации экологической акции «День Енисея», призванной привлечь внимание широкого круга общественности к состоянию одной из крупнейших рек России — Енисея. Отличительной особенностью этого года стало превращение природоохранной акции в полноценное общественное движение. В 2013 году мероприятие вышло за пределы Красноярского края и теперь проводится в соседних республиках — Хакасии и Тыве. Свыше 500 человек, представляющих 12 различных организаций, приняли участие в этой акции. Благодаря сплоченному труду людей, среди которых были также сотрудники Восточно-Сибирского территориального банка, удалось собрать несколько десятков тонн мусора и очистить берега малых рек, питающих большой Енисей, — Каны, Качи, Ангарты, Чулым, Подкаменная Тунгуска и Абакан.

#### 2) Зеленый марафон

В 2013 году Сбербанк продолжил реализацию акции «Зеленый марафон». Около 50 тыс. россиян в 42 городах страны приняли участие в забеге на дистанцию 4,2 км, а по ее завершению внесли вклад в озеленение своих городов, посадив более 3 тыс. деревьев и кустарников.

Инициатива Сбербанка получила высокую оценку со стороны международных организаций. Проект «Зеленый марафон» включен в кампанию «Миллиард деревьев», которую с 2007 года во всем мире реализует ЮНЕП (Программа ООН по окружающей среде).

Кроме этого, проект «Зеленый марафон» дважды становился лауреатом национальной премии «Навстречу будущему» за вклад в устойчивое развитие. Этой наградой был отмечен вклад Сбербанка в экологические и социальные инициативы, реализуемые в рамках олимпийского партнерства.

### 3) Совместные акции с экологическими организациями

Более 9% сотрудников Сбербанка в Чехии приняли участие в экологических акциях совместно с некоммерческой организацией Šmelák — Friends of Nature. Совместными усилиями было посажено 1 300 деревьев и построен забор для защиты высаженных деревьев от диких животных. Кроме того, банк сотрудничает с Центром экологического образования Pálava по организации сбора мусора и благоустройству территории природного заповедника Děvín.

## **ПРОЕКТНАЯ ЧАСТЬ 3 РАЗРАБОТКА ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПАО «СБЕРБАНК»**

### **3.1 Основные программы ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» и перспективы развития**

На сегодняшний день в ПАО «Сбербанк» существует следующие программы жилищного кредитования: «Приобретение готового жилья»; «Приобретение строящегося жилья»; «Военная ипотека». Условия кредитования были рассмотрены во второй главе, рассмотрим краткую характеристику и преимущества.

Рассмотрим программу «Приобретение готового жилья»

Предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости:

- сумма кредита от 300 000 рублей;
- процентная ставка от 10,75% в рублях;
- срок кредита от 1 года до 30 лет;
- первоначальный взнос от 20%;

Преимущества кредита:

- скидка 0,5% при электронной регистрации сделки;
- отсутствие комиссий;
- льготные условия кредитования для молодых семей;
- индивидуальный подход к рассмотрению кредитной заявки;
- специальные условия для клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке, и для клиентов-сотрудников компаний, аккредитованных ПАО «Сбербанк»;
- привлечение созаемщиков для увеличения суммы получаемого кредита;

Рассмотрим программу «Приобретение строящегося жилья»

Предоставляется на приобретение квартиры или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости (новостройка):

- сумма кредита: от 300 000 рублей;
- процентная ставка: от 10,4% в рублях;
- срок кредита: до 30 лет;
- первоначальный взнос: от 15%;

Преимущества кредита.

- привлекательные процентные ставки;
- отсутствие комиссий;
- льготные условия кредитования для молодых семей;
- индивидуальный подход к рассмотрению кредитной заявки;
- специальные условия для клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке, и для клиентов-сотрудников компаний, аккредитованных ПАО «Сбербанк»;

– привлечение созаемщиков для увеличения суммы получаемого кредита;

Рассмотрим программу «Военная ипотека»

Предоставляется военнослужащим участникам накопительно-ипотечной системы на приобретение готового жилья под пониженную процентную ставку:

- процентная ставка: 10,9% в рублях;
- сумма кредита: до 1 900 000 рублей;
- срок кредита до 20 лет.

Преимущества кредита: пониженная процентная ставка; возможность приобретения квартиры, комнаты, жилого дома с землей или таун-хауса на вторичном рынке; получение кредита без подтверждения платежеспособности; отсутствие комиссий по кредиту; страхование жизни и здоровья заемщика не обязательно.

Кредит предоставляется военнослужащим участникам накопительно-ипотечной системы, имеющим право на получение целевого жилищного займа

на основании Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» №117-ФЗ от 20.08.2004 г.

Рассмотрим программу «Ипотека плюс материнский капитал»

Приобретая готовое или строящееся жилье в кредит с помощью Сбербанка, вы можете использовать средства материнского капитала для первоначального взноса или его части.

- Срок кредита до 30 лет
- Ставка от 12,50%
- Сумма от 300 000 рублей.

Рассмотрим программу «Строительство жилого дома»

Сбербанк предоставляет кредит на индивидуальное строительство жилого дома.

- Срок кредита до 30 лет;
- Ставка от 12,25%;
- Сумма от 300 000 рублей.

Рассмотрим программу «Загородная недвижимость»

Предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения.

- Срок кредита до 30 лет;
- Ставка от 11,75%;
- Сумма от 300 000 рублей.

Активно внедряя банковский продукт, указанные выше виды ипотечных кредитов, для увеличения экономического эффекта банк расширяет линейку своих продуктов следующими программами ипотечного кредитования.

Программа «Молодежная ипотека»

Предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости. Внедрив эту программу Сбербанк получит новых платежеспособных клиентов.

- возраст от 21 года до 30 лет;

- стаж работы больше 1 года (на одном месте);
- наличие 2 поручителей обязательно;
- первоначальный взнос 15%;
- срок кредита от 10 до 15 лет

Программа «Ипотека для многодетных семей»

Предоставляется на улучшение жилищных условий.

- наличие в семье 3-х и более детей;
- наличие квартиры/дома/доли в собственности;
- работы на одном месте более 1 года;
- без первоначального взноса.

Для подтверждения всех условий данной программы требуется предоставить справку из Социальной поддержки населения, что семья признана многодетной. Для подтверждения имеющегося жилья – свидетельство о регистрации собственности. Копия трудовой книжки для подтверждения срока работы на одном месте и справка по форме 2-НДФЛ.

Данный проект будет носить социально-экономическую значимость и будет направлен на многодетных семей социально незащищённых слоев населения.

Программа «Платеж 1 раз в 14 дней»

- Срок кредитования от 5 до 25 лет;
- Сумма кредита от 300 тыс. руб;
- Процентная ставка 11,5%;
- Первоначальный взнос 15%;
- Форма справки о ЗП: 2 - НДФЛ
- Досрочное погашение: возможно

Данное предложение совместимо со всеми ипотечными программами Сбербанка, возможен перерасчет уже имеющегося ипотечного кредита.

Ежемесячный платеж рассчитывается исходя из выбранного срока в месяц. Полученный платеж делится пополам и принимается в качестве платежа,



осуществляемого один раз в 14 календарных дней. Общее количество платежей в год определяется исходя из того, что год состоит из 52 недель. Внося платеж 1 раз в 14 дней, т.е. осуществляется 26 платежей в год, сокращая срок кредита и общую сумму процентных платежей по сравнению с графиком погашения 1 раз в месяц.

По сравнению с ежемесячным платежом программа позволяет сократить срок и сумму процентных выплат при одной и той же сумме кредита, что позволяет быстрее и выгоднее выплачивать ипотечный кредит.

После реализации программы у банка появится конкурентное преимущество. Изменится цикл оборачиваемости капитала.

Технические условия пользования новым банковским продуктом:

- недвижимость приобретается на территории РФ;
- валюта кредитования – российские рубли;
- объект недвижимости передается в залог, страхуется заемщиком на весь срок займа. В Сбербанке есть два вида страховки: обязательная на имущество и добровольная на титул квартиры и жизнь заемщика;
- требования к созаемщику по ипотеке в Сбербанке такие же, как и к получателю кредита: действуют возрастные ограничения, необходимо подтверждение занятости и дохода.

### **3.2 Реализация ипотечного продукта**

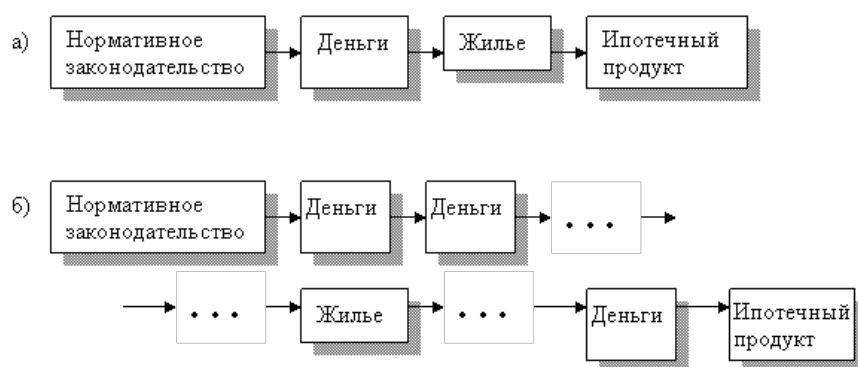
Реализация ипотечной услуги в форме конкретного ипотечного продукта позволяет решать продавцу чисто маркетинговые задачи: определять цену продуктов, выбирать наиболее эффективный канал их продвижения к покупателю и т.п. Прямые и обратные маркетинговые связи позволяют совершенствовать уже созданные ипотечные продукты и создавать новые. Форма ипотечной услуги зависит от вида формирования ипотечного фонда продавцом, что позволяет реализовывать определенную политику стоимости

предлагаемой услуги, являющейся важнейшим элементом политики продажи ипотечных продуктов. Методы формирования ипотечного фонда определяются моделью ипотечного кредитования.[23]

Ипотечные продукты могут быть классифицированы по признаку организации отношений между участниками ипотечной системы (то есть по сложности цикла ипотечного процесса) как примитивные, классические и высокие финансовые технологии. Жизненные циклы ипотечных процессов, результатами которых являются “примитивные” и “классические” ипотечные продукты, а также “высокие финансовые технологии” рассмотрим на рисунке 3.1, где:

- а) строка, а) относится к примитивному продукту;
- б) классическому продукту;
- в) к высоким финансовым технологиям.

Циклический характер кредитного процесса в любой ипотечной системе для продуктов – высоких финансовых технологий позволяет оптимизировать связи посредством минимизации денежных или временных затрат и усложнить системообразующую среду, приводящую к большему разнообразию ипотечных продуктов.



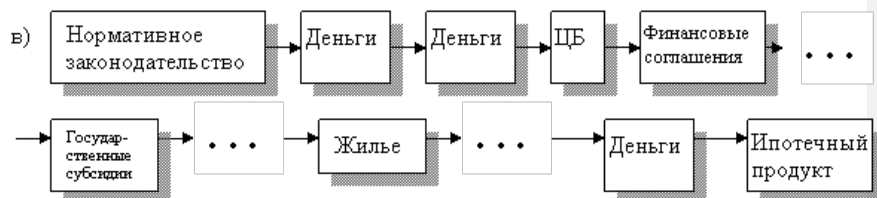


Рисунок 3.1 - Жизненные циклы ипотечных продукта

Таким образом, тип ипотечного продукта – результата ипотечного процесса определяется моделью ипотечного кредитования. Чем больше звеньев системы ипотечного кредитования задействовано в ипотечной модели, тем длиннее жизненный цикл ипотечного процесса.

Популярность жилищных программ Сбербанка России у населения объясняется следующими факторами.

Во-первых, условия кредитования являются прозрачными. Дополнительные платы, которые взимаются банком Сбербанка России, просты и понятны для заемщика. Это единовременный тариф за ведение ссудного счета, уплачиваемый при получении кредита (его размер на сегодняшний день составляет 2% от суммы кредита, но не может превышать 15 тыс. руб.), и плата за рассмотрение кредитной заявки (300 руб.), которая также уплачивается заемщиком единожды при получении кредита. В дальнейшем заемщики оплачивают только проценты по кредиту.

Во-вторых, Банк не ограничивает своих клиентов в праве досрочного погашения кредита. Если у заемщика появилась возможность расплатиться с нами раньше установленного срока - банк идет ему навстречу, не взимая при этом с него никаких плат. В Сбербанке России проценты по кредиту физических лиц начисляются на фактический остаток задолженности по кредиту, и чем быстрее заемщик выплатит кредит, тем меньше сумма процентов, которые ему придется заплатить.

В-третьих, сегодня многие банки фактически предоставляют кредит на приобретение недвижимости только после того, как право собственности на приобретаемую квартиру перейдет к заемщику. В Сбербанке заемщик сначала

получает кредит (по своему выбору -- наличными деньгами или перечислением на счет банковской карты или вклада, открытого в Сбербанке России), а затем в сроки, определенные кредитным договором (в зависимости от вида кредита -- от шести месяцев до трех лет с даты получения кредита), предоставляет отчет о целевом использовании кредита.

Традиционным для банков является доставка услуг клиентам при помощи банковских отделений. Среди них следует выделить универсальные (оказывающие все или почти все банковские услуги) и специализированные (работающие с определенными видами банковских услуг).

Самое большое место в создании медиа-образа ПАО «Сбербанк» отведено рекламе на телевидении. Информация о банке демонстрируется на центральном канале России, на других государственных каналах, а также на региональном телевидении.

Второе место занимает наружная реклама. Банк имеет региональные филиалы, соответственно в каждом городе имеются щиты с информацией о банке и рекламного содержания.

ПАО «Сбербанк» взял за 100 % бюджет на программу продвижения и распределил по всем средствам воздействия (см. таблицу 3.1).

Особенно важная составляющая политики продвижения банка является пропаганда, она создает положительный имидж банка в глазах потенциальных потребителей без прямого контакта с ними, а значит, 66,5 % бюджета. Реклама не менее важная часть программы продвижения - 20,6 %, личные продажи и стимулирование сбыта соответственно 10,5 % и 2,4 %.

Таблица 3.1 - Структура комплекса продвижения банка ПАО «Сбербанк»

Наименование средств воздействия на потребителя	Размер вложений (руб.)				Итого(руб.)
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
1. Реклама	220800	180300	220800	180300	802200
2. Пропаганда	648750	648750	648750	648750	2595000
3. Личная продажа	100700	100700	100700	100700	402800
4. Стимулирование сбыта	25000	25000	25000	25000	100000
Итого	995250	954750	995250	954750	3900000

В таблице 3.2 представлен анализ внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на деятельность и продвижение услуг ПАО «Сбербанк».

Таблица 3.2 - Матрица SWOT-анализа ПАО «Сбербанк»

S - Сильные стороны	O- Возможности
1	2
чёткое проявление знаний и опыта, необходимых для эффективной деятельности в заданной области;	обслуживание дополнительной группы потребителей;
приемлемые финансовые источники;	доверие и хорошее отношение клиентов;
способность вести конкурентную борьбу;	доступность новых финансовых ресурсов;
правильное понимание потребностей клиентов;	повышение спроса клиентов;
отчётливо, детально и грамотно разработанная стратегия развития;	формирование новых сегментов рынка;
преимущество в уровнях цен на предлагаемые товары и услуги;	повышение качества товаров; расширение спектра услуг;
уровень обеспечения прогрессивной, совершенной, инновационной технологией;	благоприятные экономические, политические и социальные ситуации;
степень применения научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок	снижение уровня ограничений свободного обмена товарами и услугами.

W - Слабые стороны	T - Угрозы
высокий уровень цен на товары и услуги;	изменение предпочтений и потребностей клиентов;
отсутствие возможности конкурировать с аналогичными предприятиями;	изменение демографической ситуации;
использование устаревшей технологии;	увеличение продаж товаров-заменителей с низким уровнем цен;
недостаток информации о клиентах и об их потребностях;	увеличение числа аналогичных предприятий;
затруднённая в приобретении финансовых ресурсов, их недоступность;	ужесточение конкуренции;
отсутствие чётко разработанной стратегии развития;	законодательное регулирование цен
неэффективная система управления;	
слабые позиции участия в научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработках;	
ненадёжная сеть распределения.	

Согласно проведенному исследованию можно сделать вывод, что в целом, банк находится в стабильном состоянии на рынке. Но для улучшения своего положения необходимо улучшить качество услуг и расширить ассортимент предложений. Расходы на рекламу должны, значительно возрасти.

Для эффективной работы в условиях современных рынков банк, прежде чем выбрать стратегию развития должен точно оценить состав рисков, которые будут сопровождать тот или иной вид деятельности, определить тактику действий в случае, если события на рынке будут развиваться в неблагоприятную для него сторону. Все риски, принятые на себя банком должны находиться в жесткой системе управления, не допускающей нарушений политики банка.

Финансовым, и стратегическим целям отдается приоритет, трудности возникают, когда приходится выбирать между действиями, связанными с улучшением краткосрочных финансовых показателей, и действиями по упрочению положения банка в долгосрочной перспективе. Как известно,

коммерческие банки в своей текущей деятельности ориентируются на три основные цели: максимизация прибыли, минимизация убытков и поддержание достаточной ликвидности. Искусство управления банком заключается в умелом маневрировании между этими ориентирами, предъявляющими часто противоположные требования к принимаемым решениям. В условиях интенсификации конкуренции, которая в последнее время все ярче проявляется на российском банковском рынке, задача банковских менеджеров еще более усложняется. В указанную триединую целевую установку добавляется по крайней мере еще одна цель - завоевание и удержание достойного места на рынке.

Например, предложенная программа «Молодежная ипотека» будет пользоваться спросом, т.к. население города Абакана составляет более 180 тыс. человек, из них 65 тыс. человек наша целевая аудитория в возрасте от 21 до 30 лет.

Для реализации предложенных ранее программ потребуются денежные средства, которые мы в дальнейшем реализуем в количестве новых заемщиков.

Для оповещения граждан о новых программах, будут использованы средства связи с общественностью: листовки, газета Хакасия и реклама.

Листовки. Потребуется напечатать 3000 буклетов, нанять двух промоутеров, для раздачи листовок на оживленных частях города.

3000 буклетов = 15000,0 руб.

Промоутеры. 8 дней, 32 часа, 100 рублей/час, итого 3200,0 руб.\*2 человека = 6400,0 руб.

Газета Хакасия. Опубликование статьи о новых программах ипотечного кредитования стоимость одной колонки 2000,0 рублей.

Реклама. Рекламная служба «Юг Сибири»:

- 4 популярные радиостанции - Ретро FM, Сибирь, Шансон, Звезда
- Телеканал СТС/ТВ7
- Информационный портал [ctv7.ru](http://ctv7.ru)

Расходы по этой позиции около 20000 руб.

Итого. На реализацию программ будет затрачено  $15000,0+6400,0+2000,0+20000=43400,0$  рублей.

Совершенствование рынка банковских продуктов важная часть в развитии экономики страны в целом. От развития рынка банковских продуктов и услуг зависит успешность банков, их прибыльность и конкурентоспособность. Занимаясь созданием и выбором тактики продвижения новых продуктов, банк имеет возможность проникновения на новые рынки, их освоение, удовлетворение появившихся пожеланий клиентов и получение на этой основе новых прибылей.

Как показали расчеты, предложенный продукт может быть экономически оправдан и эффективен, его можно рекомендовать к использованию в отделениях ПАО «Сбербанк».

### **3.3 Эффективность ипотечного кредитования**

В настоящее время внимание к ипотечному кредитованию стремительно возрастает.

Стратегия улучшения ипотечных программ представляет собой детальный комплексный план управленческих действий, предназначенный для того, чтобы обеспечить достижение долговременного успеха ипотечному кредитованию. Разработка и выбор программ должны обосновываться обширными исследованиями и достоверными данными.

Прежде всего, программы большей частью формулируются и разрабатываются высшим руководством, но их реализация предусматривает участие всех уровней управления. Стратегический план должен обосновываться обширными исследованиями и фактическими данными.

Под эффективностью ипотечного кредитования понимается результат использования ресурсной базы банка, определяемый соотношением доходов по ипотечному кредитованию и расходов, связанных с его реализацией. В



качестве основных факторов ипотечного кредитования можно выделить: наличие «длинных» ресурсов для долгосрочных вложений, достаточность объема собственного капитала банка, уровень ликвидности недвижимости, уровень банковских рисков (особенно кредитного и процентного).

В качестве основных критериев эффективности ипотечного кредитования, основанных на отождествлении долгосрочного ипотечного кредитования с определенным инвестиционным проектом, можно назвать классические критерии эффективности инвестиционных проектов. В качестве основных показателей эффективности ипотечного кредитования, согласовываясь с мнениями специалистов в этой области, можно назвать: темпы роста портфеля ипотечного кредитования, уровень потерь по ипотечным кредитам и его рост, эффективные годовые процентные ставки.

Проведем анализ рынка ипотечного кредитования, произведенного Сбербанком России.

Таблица 3.3 - Параметры рынка жилищного кредитования в 1 квартале 2017 г.

	Количество кредитов	Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб.	В том числе просроченная	Доля просроченной задолженности	Средний размер кредита, млн. руб.
1 кв. 2016	-	174095,0	859648,0	1934	0,22%	-
1 кв.2017	24743	31429,0	1245475,0	19467	1,56%	1,27
Соотношение 1 кв. 2017 к 1 кв. 2016	-	0,18	1,45	10,07	6,9	-

Чтобы эффективно конкурировать в сегодняшнем мире ипотечного кредитования банк должен постоянно заниматься сбором и анализом огромного количества информации об потенциальных заемщиках, конкуренции и других факторах. Главным образом, банк должен стимулировать возврат ипотечного кредита, быстрее отдадут - больше оборот денежных средств, больше выданных кредитов. Для повышения эффективности работы банка и были предложены программы ипотечного кредитования.

Рассмотрим рынок жилищного кредитования (таблица 3.4)

Таблица 3.4 - Параметры рынка жилищного кредитования в валюте в 1 квартале 2017 года, количество кредитов-339

	Объем предоставленных кредитов млн.руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб.	В том числе просроченная	Средневзвешенная ставка по выданным кредитам, %	Доля просроченной задолженности	Средний размер кредита, млн. руб.
1 кв. 2016	23057,0	179869,0	431	10,9	0,24%	-
1 кв.2017	1964,0	269692,0	9825	13,9	3,64%	5,79
Соотношение 1 кв. 2017 к 1 кв. 2016	0,09	1,50	22,80	1,3	15,2	-

Наглядно динамика ипотечных кредитов показана на рисунке 3.2.

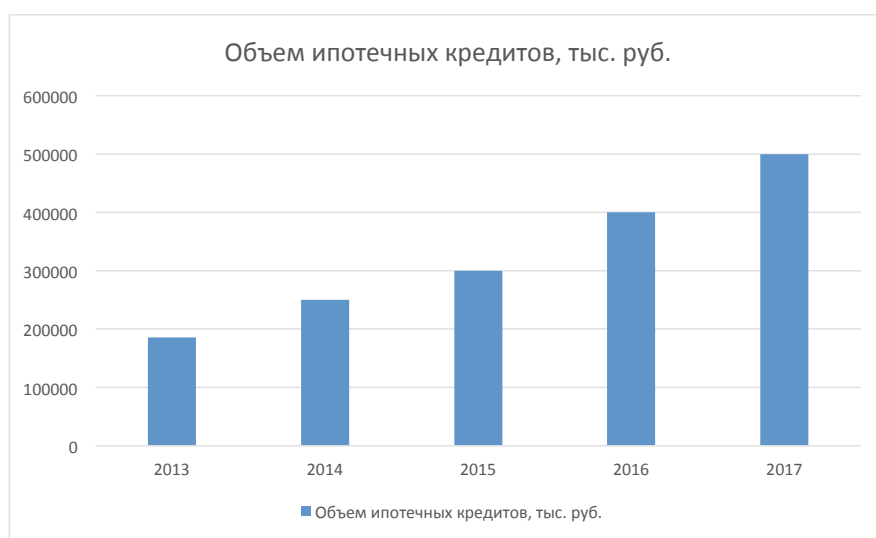


Рисунок 3.2 - Объем ипотечных кредитов

Учитывая возрастающую значимость и рост количества ипотечных кредитов (таблица 3.4) важным вопросом является снижение рисков и повышение эффективности ипотечного кредитования в Банке. Самым результативным может быть в этом случае досрочное погашение ипотечного кредита. Немаловажными являются такие факторы, как наличие залога, поручительства и иных гарантий, наличие страхования и действенной законодательной базы, соблюдение требований и юридических норм при оформлении договорных документов и регистрации прав на недвижимое имущество.

Рассмотрим более подробно в таблице 3.5: как влияет досрочное погашение кредита на показатели работы банка.

Таблица 3.5 – Параметры досрочного гашения ипотечного кредита

Основные параметры расчета	Годы				
	2013	2014	2015	2016	1 кв.2017
Среднедушевые доходы заемщиков, руб.	1608,3	2140,3	2932,9	3892,9	4966,8
Темп роста среднедушевых доходов, %	118,6	133,1	137,0	132,7	127,6
Средний темп за последние 3 года					132,5
Темп инфляции, % годовых	124	120	118	116	114
Средний уровень доходов по клиентской базе (ипотека),руб.	—	—	8354	12455	16321
Аннуитет, в среднем от дохода 35 %	—	—	2924	4359	5712
Ежемесячный прирост реального дохода, руб.	—	—	338,3	796,9	1053,9
Срок кредитного договора, мес.	—	—	180	180	180
Прогноз максимального количества возможных случаев досрочных гашений, ед.	—	—	4,23	5,24	5,27
Сумма досрочного гашения, руб.	—	—	60894	143444	189709

Кредитные организации, осуществляющие кредитование населения на приобретение жилья в рамках долгосрочной ипотечной жилищной программы, должны обязательно использовать в качестве одного из видов обеспечения специальную страховую программу. Программа должна включать в себя два вида страхования — имущественное и личное.

Личное страхование отражает имущественные интересы, связанные с жизнью, здоровьем, трудоспособностью заемщика. При присвоении статуса инвалида дата формального завершения процедуры присвоения гражданину статуса инвалидности не должна оказывать влияние на отнесение вышеуказанного случая к страховому. Размер страхового возмещения не должен зависеть от группы инвалидности, присвоенной застрахованному лицу. Имущественное страхование отражает имущественные интересы, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом.

Договор страхования права собственности владельца жилья, являющегося предметом ипотеки, должен покрывать риск утраты владельцем жилья права собственности по любой причине, за исключением его отчуждения собственником с согласия залогодержателя и отчуждения в результате обращения взыскания на предмет страхования ипотечным кредитором. Страхование осуществляется за счет средств заемщика.

Для того, чтобы более точно оценить уровень получаемого дохода, банки рассчитывают эффективную процентную ставку, которая реально отражает стоимость кредита. Эффективная ставка показывает, какой годовой доход будет получен при начислении сложных процентов по заданной процентной ставке.

Расчёт следующих показателей, способен детально оценить и охарактеризовать политику коммерческого банка на рынке ипотечных кредитов:

1) Структура выданных, и доля ипотечных кредитов в общем объёме кредитного портфеля банка. Этот показатель способен показать количество ипотечных кредитов на общем фоне средств банка в процентном - долевым - соотношении.

2) Динамика ипотечных кредитов (темпы прироста по отношению к прошедшему периоду). Этот показатель представляет, каким темпом в процентном соотношении изменяются ипотечные кредиты в ту или иную сторону.

3) Соотношение ипотечных (долгосрочных) и иных видов кредитов кредитного портфеля банка. Банк поддерживает определённое соотношение долгосрочных и краткосрочных кредитов в кредитном портфеле и стремится перепродавать (рефинансировать) ипотечные (долгосрочные) кредиты с целью повышения ликвидности собственных активов. Отсюда, показателем деятельности ипотечного отдела коммерческого банка и является показатель соотношения объёмов долгосрочных (ипотечных) и краткосрочных (потребительских и прочих) кредитов.

4) Количество проведённых ипотечных сделок банком за год. Данный показатель может охарактеризовать сумму долгосрочной дебиторской задолженности, а также прогнозировать количество предполагаемых формируемых резервов на возможные потери по ипотечным ссудам.

5) Средняя сумма запрашиваемого кредита на одну ипотечную сделку.

6) Показатель доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

7) Доходность ипотечных кредитов для банка. Процентные доходы рассчитываются как произведение суммы выданных кредитов на средний банковский процент по ипотечным операциям. Средний банковский процент по ипотечным операциям включает в себя минимальный и максимальные процентные ставки и вычисляется как среднее арифметическое из этих ставок: Непроцентные доходы состоят из комиссионных средств, штрафов, пеней и неустоек. Рассчитать непроцентные доходы возможно путём умножения средней суммы комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки, на количество сделок: - средняя сумма комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки; рассчитывается как среднее

арифметическое минимальной и максимальной суммы комиссии с одной ипотечной сделки.

Итак, при реализации программ ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» сталкивается с рядом проблем. Данные трудности связаны в основном с внутренней организацией программ ипотечного кредитования в банке. Решение данных проблем поможет укрепить позиции банка на рынке ипотечного кредитования, а также повысить эффективность деятельности Сбербанка от осуществления ипотечных сделок. В том числе применение следующих индикаторов оценки эффективности ипотечного кредитования: изменение временной стоимости денег; альтернативные издержки; учет рисков; учет изменений в параметрах проекта в результате воздействия внешней среды.

В выбранной политике деятельности на рынке ипотечного кредитования банк в первую очередь руководствуется соотношением рисков по ипотечным операциям и доходностью по ним. Взвесив все показатели и оценив эффективность, банк принимает решение об объемах средств, выделяемых на долгосрочные (ипотечные) кредитные ресурсы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность настоящей выпускной квалификационной работы обусловлена ключевым местом ипотечного жилищного кредитования в общей системе жилищного финансирования. Ипотечное кредитование воздействует на уровень удовлетворения потребностей населения в жилье, на развитие финансово-кредитной сферы, жилищного строительства, в целом экономики регионов и городов. Это важнейшее связующее звено между банковским и реальным секторами экономики, финансовым и жилищным рынком, инвесторами и заемщиками.

Целью выполненной выпускной квалификационной работы явилось практическое изучение ипотечного жилищного кредитования в городе Абакане на примере ПАО "Сбербанк России" и определение перспектив его развития.

Банковское ипотечное кредитование имеет большой потенциал по обеспечению существенных качественных сдвигов в экономике России, поскольку оно считается эффективной формой привлечения долгосрочных дешевых финансовых ресурсов для инвестирования в развитие реального сектора хозяйства.

Ипотечное кредитование – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки являются: индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.

Сегодня ипотечный рынок города Абакана представлен большим количеством действующих участников. Анализ сегодняшнего состояния ипотечного рынка показывает, что развитие ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» достаточно прогрессивный и интеграционный процесс. Одна из основных проблем жилищного ипотечного кредитования — привлечение ресурсов в эту сферу в наиболее эффективных формах. Дальнейшее развитие

системы ипотечного кредитования зависит от большого числа факторов, которые можно условно разделить на следующие группы: политические, социально-экономические, поведенческие и личностные. Факторы, входящие в две первые группы, являются глобальными, внешними по отношению к ипотечному процессу. Две другие группы включают, прежде всего, внутренние факторы, которые непосредственно влияют на ипотечное кредитование конкретного потребителя. К ним относят: особенности потребителей, их желания и возможности в удовлетворении жилищных проблем, их отношение к ипотеке, готовность использовать долгосрочный кредит при приобретении жилья, степень доверия к кредиторам и продавцам жилья.

Сегодня проблема доступного жилья заключается в правильной организации процесса, в наличии прозрачных, обязательных для всех и долгосрочно действующих правилах в этом сегменте рынка и работающих законов. Развитию ипотечного кредитования в нашей стране в общем и в Абакане, в частности, способствовало бы оживлению в инвестиционной сфере, повышение социальной стабильности в обществе, преодоление глубокого социально-экономического кризиса в целом. Несмотря на существующие проблемы и препятствия, ипотечный бизнес сегодня представляется банкам чрезвычайно привлекательным. Это очень емкий и перспективный рынок. В случае получения определенных гарантий со стороны государства, и поддержания темпов экономического роста на стабильном уровне, я думаю, в ближайшие несколько лет ипотечное кредитование станет одним из основных направлений бизнеса значительного числа коммерческих банков, в первую очередь-региональных.

По настоящей работе можно сделать следующие выводы. Ипотечный кредит – это целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде. Участниками системы ипотечного кредитования являются: залогодатель - физическое или юридическое лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для



обеспечения своего долга; залогодержатель(ипотечный кредитор) – юридическое лицо, выдающее кредиты под залог недвижимого имущества.

Анализ ипотечного кредитования проводился на примере ПАО «Сбербанк». На сегодняшний день в ПАО «Сбербанк» существуют следующие виды ипотеки: «Приобретение готового жилья»; «Приобретение строящегося жилья»; «Военная ипотека», имеющие определённые условия. Банк предоставляет льготные условия кредитования для молодых семей в соответствии с Федеральной программой и ипотечными предложениями для молодых семей.

В ходе написания выпускной квалификационной работы были предложены рекомендации для дальнейшего совершенствования ипотечного кредитования в ПАО "Сбербанк России":

- Снижение транзакционных издержек на рынке недвижимости посредством создания финансово-промышленного холдинга на основе банка и его зависимых структур.

- Проведение либерализация отношений с потенциальными заемщиками с целью сделать свои условия на российском рынке более привлекательными и тем самым повысить спрос на ипотечные займы.

- Сокращение сроков, предусмотренных на привлечение заемщика, андеррайтинг заемщика и предмета ипотеки путем делегирования определенных этапов ипотечной сделки специализированным ипотечным (кредитным) брокерам.

- Внедрение новых программ ипотечного кредитования в целях обеспечения большей доступности и привлекательности ипотечных кредитов для населения и помощи в решении жилищной проблемы тем, кто не может получить денежные средства по существующим программам.

Таким образом, реализация вышеуказанных мероприятий позволит, на мой взгляд, усовершенствовать механизм ипотечного кредитования в ПАО "Сбербанк России".

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: Федеральный закон от 12.12.1993г.(ред. от21.07.2014г) // Собрании законодательства РФ. –2014.-№31.-ст.4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральныйзаконот30.11.1994г№51-ФЗ(ред.от06.04.2015г)//СобраниезаконодательстваРФ.–1994.–№32.–Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральныйзаконот26.01.1996г№14-ФЗ (ред.от06.04.2015г)//Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - ст.410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004г. №188-ФЗ (ред. от 31.12.2014г.)//Собрание законодательства РФ.–2005.-№1(часть1). - ст.14.
5. Налоговой кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. от 08.03.2015 г.)//Собрание законодательства РФ.–1998.–№31.–Ст.3824.
6. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20.08.2004г. №117-ФЗ (ред. От 06.04.2015г.)//Собрание законодательства РФ.–2004.-№34.-ст.3532.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998г №135-ФЗ (ред. От 08.03.2015 г.)//Собрание законодательства РФ.–1998.- №31.- ст.3813.
8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004г.№214-ФЗ (ред. от 21.07.2014г.)//Собрание законодательства РФ.–2005.-№1(часть1).- ст.40.

9. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004г №189-ФЗ (ред. от 28.02.2015г.)//Собрание законодательства РФ.–2005.- №1(часть1).- ст.15.

10. О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей: Федеральный закон от 25.10.2002г №125-ФЗ (ред. от 17.07.2011г.)//Собрание законодательства РФ.– 2002.- №43.- ст.4188.

11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997г. №122-ФЗ (ред.от 06.04.2015г.)//Собрание законодательства РФ.–1997.- №30.- ст.3594.

12. Об ипотеке(залоге недвижимости): Федеральный закон от16.07.1998г. №102-ФЗ (ред.от 06.04.2015г.)//Собрание законодательства РФ.–1998.- №29.- ст.3400.

13. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11.11.2003г №152-ФЗ (ред.от21.12.2013г.)//Собрание законодательства РФ. – 2003. - №46(ч.2).- ст.4448.

14. О кредитных историях: Федеральный закон от 30.12.2004г №218-ФЗ (ред.от 28.06.2014г.)//Собрание законодательства РФ. – 2005.-№1(часть1).-ст.44.

15. О кредитной кооперации: Федеральный закон от 18.07.2009г №190-ФЗ (ред.от 28.06.2015г.)//Собрание законодательства РФ.– 2009.-№29.- ст.3627.

16. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004г №215-ФЗ (ред.от 23.07.2013г.)//Собрание законодательства РФ. – 2005.- №1(часть1).- ст.41.

17. Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих: Указ Президента РФ от 20.04.2005г. №449//Собрание законодательства РФ.– 2005.- №17.- ст.1525.

#### Специальная литература

18. Астапов К. Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика)/К.Л.Астапов//Деньги и кредит.- 2013.- №4.-С.42-48.

19. Викторова Е. Д. Перспективы развития ипотечного кредитования/Е. Д. Викторова//Деньги и кредит. - 2014.- №6.- С.27- 30.
20. Гандзюк С. Ипотека заставляет жить честно/С. Гандзюк//Деловые люди. - 2012.- №10.- С.18-19.
21. Грачев И. Д. Проблемы просроченных ипотечных кредитов/И. Д. Грачев//Деньги и кредит. - 2013.– №7.- С.45-47.
22. Джафаров Ф. Ф. Финансовые риски при ипотечном кредитовании и механизмы управления ими/Ф. Ф. Джафаров//Аспирант и соискатель. - 2013.- №3.- С. 22-25.
23. Ермилова М. И. Формирование и реализация российских ипотечных программ: ретроспективный анализ/М. И. Ермилова//Деньги и кредит. - 2013.- №10.- С.36-41.
24. Ефремова И. А. Банковское кредитование населения: современные тенденции/И. А. Ефремова//Молодой ученый. - 2014. - №17. - С.266-268.
25. Журкина Н. Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения/Н. Г. Журкина//Финансы. - 2013.- №6.- С.17-19.
26. Крысин А. В. Ипотека в России: уроки 2014 года как рецепт выхода из кризиса/А. В. Крымин//Национальные проекты. - 2015.- №3.- С.42-45.
27. Кулакова А. Ю. Ипотечное жилищное кредитование в России/А. Ю. Кулакова//Молодой ученый. - 2014. - №17. - С.282-285.
28. Логинов М. П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием/М. П. Логинов//Деньги и кредит. - 2013.- №3.- С.24-29.
29. Мукабенова А. В. Ипотечное кредитование/А. В. Мукабенова//Молодой ученый. - 2013.- №6.- С.379-381.
30. Рукавишников В. Н. Ипотечное кредитование в России развивается/В. Н. Рукавишников//Финансы. – 2012.- №4.- С.44.
31. Цылина Г. П. Ипотечное кредитование: о достижениях и проблемах/Г. П. Цылина//Российский экономический журнал- 2012. - №7.- С.92-94.

32. Шачин А. Н. Ипотечное кредитование в России: состояние, законодательство, перспективы/А. Н. Шачин//Финансовая газета. - 2013.- №47.- С.4-5.

33. Шехова А. А. Оборот ипотеки в природе/А. А. Шехова//Финансы.- 2014.- №2.-С.90-94.

#### Интернет-ресурсы

34. Официальный сайт ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sberbank.ru>

35. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>

ПОСЛЕДНИЙ ЛИСТ  
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Квалификационная работа выполнена мной самостоятельно.  
Использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

Отпечатано в 1 экземпляре.

Список используемых источников 35 наименований.

Один экземпляр сдан на кафедру.

«23» июня 2017г.

дата

---

(подпись)

---

(Ф.И.О.)